



LIETUVOS ADMINISTRACINIŲ GINČŲ KOMISIJOS ŠIAULIŲ APYGARDOS SKYRIUS

SPRENDIMAS

2026 m. balandžio 21 d. Nr. 21RE3-146 (AG3-87/23-2026)
Šiauliai

Lietuvos administracinių ginčų komisijos Šiaulių apygardos skyrius (toliau – Komisija), susidedantis iš Komisijos narių Giedriaus Jakubėno (posėdžio pirmininkas), Vaidos Jokubauskaitės, Danutės Kulikauskienės ir Ramintos Ramanauskienės (pranešėja),

Komisijos posėdyje rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo administracinį ginčą pagal pareiškėjos UAB „Bendrovė X“ patikslintą skundą atsakovei Valstybinei teritorijų planavimo ir statybos inspekcijai prie Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos dėl sprendimo panaikinimo ir įpareigojimo atlikti veiksmus.

Komisija

n u s t a t ė:

pareiškėja UAB „Bendrovė X“ (toliau – ir pareiškėja) 2026 m. kovo 18 d. Lietuvos administracinių ginčų komisijai (toliau – LAGK) pateiktu patikslintu skundu „Dėl Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos Rytų Lietuvos statybos valstybinės priežiūros departamento 2026-03-05 sprendimo Nr. 2D-5130“ (toliau – skundas) prašo panaikinti Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos (toliau – atsakovė arba Inspekcija) 2026 m. kovo 5 d. sprendimą Nr. 2D-5130 „Dėl Jūsų skundo ((duomenys neskelbtini), Vilniuje)“ (toliau – Sprendimas) ir įpareigoti atsakovę iš naujo išnagrinėti pareiškėjos 2026 m. sausio 5 d. skundą, bei priimti naują teisės aktų reikalavimus atitinkantį sprendimą.

Skunde pirmiausia aptariamos faktinės aplinkybės ir nurodoma, kad pareiškėja 2025 m. rugsėjo 16 d., vadovaudamasi Lietuvos Respublikos statybos įstatymo (toliau – ir Statybos įstatymas) 24 straipsnio 4 dalimi bei Specialiųjų reikalavimų, specialiųjų architektūros reikalavimų, specialiųjų saugomos teritorijos tvarkymo ir apsaugos reikalavimų struktūros ir išdavimo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2017 m. sausio 6 d. įsakymas Nr. D1-22 „Dėl Specialiųjų reikalavimų, specialiųjų architektūros reikalavimų, specialiųjų saugomos teritorijos tvarkymo ir apsaugos reikalavimų struktūros ir išdavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (toliau – ir Reikalavimų išdavimo aprašas), informacinėje sistemoje „Infostatyba“ pateikė Vilniaus miesto savivaldybės administracijai (toliau – ir Administracija) prašymą išduoti specialiuosius reikalavimus Gyvenamosios paskirties pastato (daugiabučio) (duomenys neskelbtini, Vilniuje (toliau – ir Daugiabutis) statybos projektui. Atitinkamai Administracijos vyriausiasis architektas 2025 m. lapkričio 3 d. išdavė specialiuosius architektūros reikalavimus Nr. (duomenys neskelbtini) (toliau – 2025-11-03 specialieji reikalavimai), kurių 4-5 punktuose nurodė (cituojama): „4. Leistinas statinių (pastatų) aukštis metrais nuo žemės paviršiaus, statinių aukščio absoliutinė altitudė, aukštų skaičius Leistinas statinio (-ių) aukštis metrais nuo žemės paviršiaus – iki 11 m, statinio (statinių) aukščio absoliutinė altitudė – 198.00 m, aukštų skaičius – iki 2 a. 5. Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis Leistinas sklypo užstatymo tankis – 30%“. Tačiau pareiškėja, nesutikdama su šiais reikalavimais, 2025 m. gruodžio 10 d. kreipėsi į Administraciją su prašymu pakeisti 2025-11-03 specialiuosius reikalavimus, atsižvelgiant į tai, kad 2025-11-03 specialiųjų reikalavimų rodikliai neatitinka sklypui

adresu (duomenys neskelbtini), Vilnius (toliau – ir Sklypas), Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu, patvirtintu Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo tvirtinimo“ (toliau – ir Vilniaus bendrasis planas) nustatytų aukščio, aukštų skaičiaus ir sklypo užstatymo tankio leistinų ribinių verčių ir aplinkinio susiformavusio užstatymo. Pareiškėjos teigimu, Sklypas patenka į Vilniaus miesto rajono dalį Nr. PYL-1, funkcinės zonos Nr. PYL-1-3 vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną, todėl, vadovaujantis Vilniaus bendrojo plano pagrindinio brėžinio reglamentų lentelės duomenimis Sklypui nustatyti šie žemės sklypo naudojimo reglamento rodikliai: 4.1. užstatymo aukštis (vyraujantis) aukštų skaičius – 3; 4.2. didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais) – 16 m; 4.3. didžiausias leistinas užstatymo tankis – 40%. Tačiau 2025 m. gruodžio 30 d. atsakymu (toliau – ir Atsakymas) Administracija atsisakė išduoti naujus specialiuosius reikalavimus, nurodydama, kad specialieji reikalavimai jau išduoti 2025 m. lapkričio 3 d., tačiau kartu nepateikė jokių papildomų motyvų ir (ar) argumentų, kodėl šiais specialiaisiais reikalavimais nustatomi dydžiai, neatitinkantys Vilniaus bendrojo plano reikalavimų ir pareiškėjos nurodytų galiojančių teisės aktų reikalavimų. Nesutikdama su tokiu Administracijos Atsakymu pareiškėja 2026 m. sausio 5 d. kreipėsi į Inspekciją, prašydama įteikti Administracijai privalomąjį nurodymą panaikinti 2025-11-03 specialiuosius reikalavimus, kaip neatitinkančius Statybos įstatymo ir jo įgyvendinamųjų teisės aktų reikalavimų, ir įpareigoti Administraciją išduoti naujus specialiuosius reikalavimus (toliau – ir 2026-01-05 skundas). Tačiau atsakovė skundžiamu Sprendimu atsisakė tenkinti pareiškėjos 2026-01-05 skundą.

Pareiškėja nesutinka su Inspekcijos Sprendime pateiktu vertinimu ir teigia, kad atsakovė iš esmės neišnagrinėjo Administracijos atsisakymo išduoti specialiuosius reikalavimus Aprašo bei Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo (toliau – ir Priežiūros įstatymas) 14 straipsnio 5 dalies, 15 straipsnio 2 dalies, 16 straipsnio 1 dalies 2 punkto, 20 straipsnio 1 dalies ir 2 dalies 1 ir 2 punktų aspektais, todėl Sprendimas yra nemotyvuotas ir nepagrįstas, pažeidžiantis Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo (toliau – VAI) 10 straipsnio 5 dalies 5 ir 6 punktus.

Dėl teritorijų planavimo dokumentuose nustatomų žemės sklypo naudojimo rodiklių skunde pažymima, kad Statybos įstatymo 24 straipsnio 3 dalyje įtvirtinta, jog statinio projektas be kitų įstatyme nurodytų dokumentų yra rengiamas vadovaujantis teritorijų planavimo dokumentais. Atitinkamai Statybos įstatymo įgyvendinamojo teisės akto – Aprašo 10 punktu, taip pat įtvirtinta prievolė savivaldybės vyriausiajam architektui specialiuosius reikalavimus parengti vadovaujantis teritorijų planavimo dokumentų reikalavimais. Pareiškėjos vertinimu, tai rodo, kad specialiųjų reikalavimų turinys turi atitikti teritorijų planavimo dokumentų sprendinius ir negali jų keisti. Todėl kitokių užstatymo parametrų, neatitinkančių teritorijų planavimo dokumentų sprendinių numatymas iš esmės prieštarauja aukščiau nurodytoms teisės aktų nuostatomis, nes nėra įgyvendinami teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai ir kuriama kitokia, nei suplanuota kompleksiniais teritorijų planavimo dokumentais, urbanistinė struktūra.

Be to, atkreipiamas dėmesys, jog Priežiūros įstatymo 14 straipsnio 5 dalyje yra aiškiai įtvirtinta, kad savivaldybės lygmens ir (ar) vietovės lygmens bendrieji planai yra privalomi valstybės ir savivaldybių institucijoms ir suteikia teisę joms veikti planuojant lėšas ir rengiant detaliuosius planus. Savivaldybės lygmens ir (ar) vietovės lygmens bendrieji planai privalomi visiems suplanuotoje teritorijoje veikiantiems fiziniams ir juridiniams asmenims ar kitoms organizacijoms, jeigu detalieji planai neparengti. Atitinkamai to paties įstatymo 15 straipsnio 2 dalyje numatyta, kad rengiant savivaldybės lygmens miestų teritorijų bendruosius planus, papildomai nustatomi leidžiamieji užstatymo intensyvumas ir užstatymo aukštis. Priežiūros įstatymo 16 straipsnio 1 dalies 2 punkte nustatyta, kad savivaldybės lygmens bendrųjų planų sprendiniai įgyvendinami išduodant statybą leidžiančius dokumentus, o specialieji reikalavimai yra dokumentas, kuriuo privaloma vadovautis rengiant statinio projektą ir dokumentas kurio reikalavimų išpildymas yra tikrinamas statybą leidžiančio dokumento išdavimo proceso metu (Statybos įstatymo 24 straipsnio 3 dalis ir 271 straipsnio 1 dalies 9 punktas). Todėl pareiškėjos vertinimu, specialiaisiais reikalavimais atitinkamai pakeitus teritorijų planavimo dokumentų sprendinius, pastarieji iš esmės lieka neišpildyti, nes urbanistinė struktūra yra formuojama nebe teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais, kaip

nustatyta Priežiūros įstatymo 14 straipsnio 6 dalies 2 punkte, o savivaldybės administracijos tarnautojo – vyriausiojo architekto vienasmeniu sprendimu.

Pareiškėja skunde pažymi, kad Priežiūros įstatymo 20 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta, jog tais atvejais, kuomet žemės sklypas yra urbanizuotoje ir urbanizuojamoje teritorijoje, kuriai neparengti detalieji planai arba vietovės lygmens bendrieji planai, galima statyba atitinkanti savivaldybės lygmens bendrojo plano ar vietovės lygmens bendrojo plano, jeigu jis parengtas, sprendinius. To paties straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad savivaldybės vyriausiasis architektas, vadovaudamasis savivaldybės lygmens bendrojo plano <...> sprendiniais, įvertina esamą ar suplanuotą urbanistinę struktūrą, užstatymo tipą, užstatymo aukštį, statinių parametrus, gamtinį ir kultūrinį kraštovaizdį, viešąsias erdves, vykdomą ar suplanuotą vykdyti veiklą, specialiuosiuose architektūros reikalavimuose statiniui projektuoti nurodo statybai numatyto žemės sklypo teritorijos naudojimo reglamento parametrus. Tokiu būdu teigia, kad vyriausiojo architekto specialiuosiuose reikalavimuose įrašomi užstatymo rodikliai turi būti motyvuoti ir pagrįsti būtent galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais ir įstatymu bei poįstatyminiu reglamentavimu ir vyriausiajam architektui nėra suteikti įgaliojimai didinti ir (ar) mažinti teritorijų planavimo dokumentais nustatytus statinių aukščio ar užstatymo tankio dydžius, o būtent tik juos suderinti su kitų teritorijai galiojančių teisės aktų reikalavimais.

Pareiškėja nesutinka su Sprendime išdėstytu Inspekcijos vertinimu, kad bendruoju planu yra nustatomos tik maksimalios užstatymo ribos, kurias savivaldybės administracija konkretizuodama gali neribotai mažinti ir toks mažinimas Inspekcijos nuomone nėra laikomas nustatytų rodiklių keitimu. Teigia, kad toks vertinimas nepagrįstas teisiniais argumentais ir nemotyvuotas. Be to, pareiškėjos nuomone, Sprendimu iš esmės sukuriamas neribota savivaldybės vyriausiojo architekto teisė mažinti teritorijų planavimo dokumentuose nustatytus teritorijos naudojimo reglamento parametrus taip paneigiant patį teritorijų planavimo procesą iš esmės. Teritorijų planavimo dokumento rengimo metu yra pagrindžiami ir motyvuojami konkretūs teritorijų planavimo dokumentu nustatomi teritorijos užstatymo rodikliai – rengiamos galimybių studijos, esamos būklės įvertinimas, sprendinių viešinimas ir gautų pastabų vertinimas (Priežiūros įstatymo 25 straipsnis). Atitinkamai vyriausiajam architektui nustatant naujus (kitokius) rodiklius teritorijų planavimo dokumentu nustatyti teritorijos vystymo erdviniai sprendimai lieka neįgyvendinami. Pasak pareiškėjos, pagal Sprendime išdėstytą Inspekcijos vertinimą vyriausiasis architektas gali iš esmės nustatyti net ir apskritai neįgyvendinamus reikalavimus, neviršijančius teritorijos planavimo dokumentų sprendinių, pvz. numatyti statinio aukštį tik 1 arba 2 m, ar kaip nustatyta nagrinėjamu atveju – statyti 11 m aukščio 2 aukštų pastatą (t. y. projektuoti 5,5 m aukščio gyvenamąsias patalpas?!).

Skunde akcentuojama, kad asmenys, nuosavybės teise turintys žemės sklypus ir planuodami juose veiklą, pagrįstai vadovaujasi ir remiasi galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais ir juose nustatytais sprendiniais. Šiuo atveju Sprendime išdėstytas Inspekcijos vertinimas iš esmės paneigia teritorijų planavimo prasmę ir tikslus, bei kuria neprognozuojamą ir nuo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių nepriklausomą teritorijų planavimą. Tokiu būdu sklypų savininkai ir investuotojai nebegalės pasitikėti teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais ir planuoti investicijas, nes galimybė vykdyti veiklą sklype priklausys nebe nuo savivaldybės tarybos kolegialiu sprendimu patvirtinto teritorijų planavimo dokumento, o nuo vieno asmens – savivaldybės vyriausiojo architekto sprendimo, kuris, Inspekcijos vertinimu, nepateikdamas jokių objektyvių motyvų ar argumentų gali neribotai mažinti teritorijos naudojimo reglamentus.

Dėl Inspekcijos teiginio, kad 2025 m. spalio 21 d. buvo organizuojamas viešas svarstymas skirtas pristatyti ir aptarti Daugiabučio statybos projektui parengtus specialiuosius architektūros reikalavimus, pareiškėja atkreipia dėmesį, kad, vadovaujantis Aprašo 11¹ punktu, apie savivaldybės vyriausiojo architekto priimtą sprendimą konsultuotis su visuomene statytojas (užsakovas) per IS „Infostatyba“ informuojamas ne vėliau kaip per 3 darbo dienas nuo sprendimo priėmimo. Atitinkamai iki viešosios konsultacijos parengiamas ir pavištinamas specialiųjų reikalavimų projektas su kuriuo gali susipažinti visi suinteresuoti asmenys. Viešosios konsultacijos (susirinkimo) metu gauti visuomenės atstovų pasiūlymai protokoluojami. Tačiau nei pareiškėja, kaip statytoja, nei jos įgalioti

asmenys per IS „Infostatyba“, nei kitokiais būdais nebuvo informuoti apie planuojamas viešo konsultavimo procedūras, apie vykusį susirinkimą ir jo metu išsakytas pastabas – t. y. pareiškėjai nebuvo pateikti jokie vykusio viešojo svarstymo duomenys – pasiūlymų protokolai bei nesudarytos galimybės išdėstyti savo siūlymus ir (ar) atsiliiepti į visuomenės siūlymus.

Taip pat atkreipiamas dėmesys, kad 2025 m. spalio 21 d. viešojo svarstymo duomenys nepridėti ir prie skundžiamo Inspekcijos Sprendimo. Sprendime nėra duomenų, kad Inspekcija būtų atlikusi Teritorijų planavimo, statybos ir žemės naudojimo valstybinės priežiūros įstatymo 9 straipsnio 3 dalyje numatytą procedūrą ir patikrinusi ar specialieji reikalavimai išduoti laikantis Statybos įstatymo ir jo įgyvendinamųjų teisės aktų reikalavimų ir konsultacijos su visuomene procedūros atliktos laikantis nustatytos tvarkos. Tokiu būdu pareiškėjai visiškai neaiškūs priimto Sprendimo motyvai ir pagrindas – kuo remiantis vertinama, kad tariamai 2025 m. spalio 21 d. vykusios viešosios konsultacijos (susirinkimo) metu nurodyti duomenys sudarė teisinį ir faktinį pagrindą vyriausiajam architektui vienašaliu sprendimu keisti Vilniaus bendrojo plano sprendiniais nustatytus teritorijos naudojimo reglamentus.

Skunde pabrėžiama, kad atsakovė, nepatikrindama IS „Infostatyba“ duomenų ir Administracijos atliktų veiksmų atitikties Apraše nustatytai tvarkai, iš esmės neatliko Teritorijų planavimo, statybos ir žemės naudojimo valstybinės priežiūros įstatymo (toliau – ir Valstybinės priežiūros įstatymas) 9 straipsniu ir Prisijungimo sąlygų, specialiųjų reikalavimų ir statybą leidžiančių dokumentų išdavimo teisėtumo tikrinimo tvarkos aprašo, patvirtinto Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos viršininko 2023 m. balandžio 11 d. įsakymu Nr. 1V-40 „Dėl Prisijungimo sąlygų, specialiųjų reikalavimų ir statybą leidžiančių dokumentų išdavimo teisėtumo tikrinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (toliau – ir Tikrinimo aprašas) 9.2 papunktyje nustatytos specialiųjų reikalavimų teisėtumo tikrinimo procedūros, nes net netikrino ar Administracijos pateiktame Atsakyme nurodytos viešojo konsultavimosi su visuomene procedūros, išduodant specialiuosius reikalavimus, buvo realiai atliktos, o jei buvo atliktos – ar jos buvo atliktos laikantis teisės aktų reikalavimų. Kartu pareiškėja tvirtina, kad ji, kaip statytoja, apie viešojo konsultavimo procedūras pirmą kartą sužinojo tik susipažinusi su skundžiamu Inspekcijos Sprendimu, informacijos apie tai IS „Infostatyba“ nebuvo. Tokiu būdu, Administracijos veiksmais buvo pažeistos pareiškėjos teisės vykdytoje viešosios konsultacijos procedūroje, būtent tai turėjo vertinti Inspekcija, tačiau to pagal teisės aktus nedarė.

Papildomai pareiškėja paaiškina, kad ginčo Sklypo kaimynystėje jau yra susiformavęs Vilniaus bendrojo plano sprendinius atitinkantis užstatymas ir teritorijoje iš esmės dominuoja 3 aukštų daugiabučiai pastatai, dėl ko tariamas 2025 m. spalio 21 d. visuomenės nepritarimas objektyviai negali būti vertinamas kaip pagrįstas.

Apibendrinant skunde akcentuojama, kad jei viešojo administravimo subjektas ginčijamame akte nenurodo teisinio, faktinio pagrindo ar aktą suformuluoja taip, kad akto adresatams tampa neįmanoma įgyvendinti įpareigojimų, kuriuos nustato aktas, individualus administracinis aktas turi būti naikinamas (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo (toliau – LVAT) 2015 m. birželio 1 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A-1234-520/20155). Individualiame teisės akte tiksliai bei aiškiai turi būti išdėstyta, ko prašė suinteresuotas asmuo, koks sprendimas priimtinas tokio prašymo atžvilgiu, kokių faktinių aplinkybių pagrindu bei teisiniu reguliavimu kreipimasis (prašymas, skundas ar kt.) tenkintinas arba atmestinas (2013 m. kovo 5 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A556-439/2013). Pareiškėjos vertinimu, Administracija, 2025 m. gruodžio 30 d. atsisakydama išduoti naujus specialiuosius reikalavimus ir teigdama, kad galioja 2025-11-03 specialieji reikalavimai, nenurodydama jokių argumentų ar motyvų, pažeidė jau minėtas Statybos įstatymo ir Priežiūros įstatymo nuostatas. Šiame kontekste pareiškėja atkreipia dėmesį, kad statytojui nesutinkant su išduotais specialiaisiais reikalavimais, jis gali kreiptis dėl naujų specialiųjų reikalavimų išdavimo (Aprašo 17 punktą) arba, vadovaujantis Valstybinės priežiūros įstatymo 9 straipsniu, kreiptis į Inspekciją dėl išduotų specialiųjų reikalavimų ir atsisakymo išduoti naujus reikalavimus teisėtumo patikrinimo, ką šiuo atveju pareiškėja ir padarė, tačiau Inspekcija jai teisės aktais nustatytos kompetencijos neįgyvendino.

Atsakovė atsiliėpimu nesutinka su pareiškėjo skundu ir prašo jį atmesti kaip nepagrįstą.

Atsiliėpime atsakovė aptaria aktualias faktines aplinkybes ir nurodo, kad Inspekcija 2026 m. sausio 6 d. gavo pareiškėjos 2026-01-05 skundą, kuriuo buvo prašoma: „teikti Vilniaus miesto savivaldybės administracijai privalomąjį nurodymą panaikinti 2025-11-03 specialiuosius reikalavimus Nr. (duomenys neskelbtini) ir išduoti naujus specialiuosius reikalavimus, atitinkančius galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendinius ir Statybos įstatymo bei jo įgyvendinamųjų teisės aktų reikalavimus.“. Teigia, kad 2026-01-05 skundas buvo argumentuojamas tuo, kad Administracija 2025 m. gruodžio 30 d. sprendimu (minėta, Atsakymas) atsisakydama pakeisti 2025 m. lapkričio 3 d. išduotus specialiuosius reikalavimus, pažeidė Statybos įstatymo 24 straipsnio 3 dalies ir Reikalavimų išdavimo aprašo 10 punkto nuostatas.

Atsakovė teigia, kad atliekant administracinę procedūrą pagal pareiškėjos 2026-01-05 skundą Inspekcija patikrino Lietuvos Respublikos statybos leidimų ir statybos valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje „Infostatyba“ (toliau – IS „Infostatyba“) esančius duomenis ir nustatė, kad pagal pareiškėjos 2025 m. rugsėjo 16 d. prašymą Nr. (duomenys neskelbtini) (toliau – 2025-09-16 prašymas) Administracija 2025 m. lapkričio 3 d. išdavė specialiuosius reikalavimus, prie kurių pridedami 2025 m. spalio 30 d. specialieji architektūros reikalavimai Nr. (duomenys neskelbtini) (toliau – Specialieji reikalavimai) statinio projektui „Gyvenamosios paskirties pastato (daugiabučio) (duomenys neskelbtini), Vilniuje statybos projektas“ (toliau – Projektas). Šių Specialiųjų reikalavimų 4-5 punktuose statiniui nustatyti šie specialieji architektūros reikalavimai: „4. Leistinas statinių (pastatų) aukštis metrais nuo žemės paviršiaus, statinių aukščio absoliutinė altitudė, aukštų skaičius Leistinas statinio (-ių) aukštis metrais nuo žemės paviršiaus – iki 11 m, statinio (statinių) aukščio absoliutinė altitudė – 198.00m, aukštų skaičius – iki 2a. 5. Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis Leistinas sklypo užstatymo tankis – 30%.“. Pareiškėja 2025 m. gruodžio 10 d. prašymu Nr. (duomenys neskelbtini) (toliau – 2025-12-10 prašymas) pakartotinai kreipėsi į Administraciją, prašydama išduoti naujus specialiuosius architektūros reikalavimus, motyvuodama tuo, kad anksčiau išduoti Specialieji reikalavimai neatitinka Vilniaus bendrojo planu nustatytų aukščio ir sklypo užstatymo tankio leistinų ribinių verčių bei aktualaus teisinio reglamentavimo. Administracija 2025-12-30 Atsakymu atsisakė išduoti naujus specialiuosius architektūros reikalavimus.

Atsiliėpime nurodoma, kad Inspekcija, vadovaudamasi Priežiūros įstatymo 9 straipsnio 3 ir 4 dalimis, Administracijai 2026 m. vasario 2 d. surašė privalomąjį nurodymą Nr. PN-142 (toliau – ir PN), kuriuo įpareigojo iki 2026 m. kovo 2 d.:

„1. Pateikti išvadą ar Specialieji reikalavimai išduoti laikantis Statybos įstatymo ir jo įgyvendinamųjų teisės aktų reikalavimų?;

2. Paaiškinti kodėl Specialiųjų reikalavimų 4 ir 5 punktuose nustatyti parametrai: leistinas statinių (pastatų) aukštis metrais nuo žemės paviršiaus, aukštų skaičius ir leistinas žemės sklypo užstatymo tankis, mažesni nei numatyta Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinių „(duomenys neskelbtini)?;

3. Paaiškinti kodėl Vilniaus miesto savivaldybės administracija atsisakė išduoti naujus specialiuosius reikalavimus nepateikdama papildomų motyvų ir (ar) argumentų?“

Apie surašytą PN Administracijai 2026 m. vasario 3 d. raštu Nr. 2D-2536 Inspekcija pranešė ir pareiškėjai.

Administracija, vykdydama PN, 2026 m. vasario 23 d. raštu Nr. A51-32724/26 „Dėl privalomojo nurodymo Nr. PN-142 pateikimo ((duomenys neskelbtini), Vilniuje“ (DBSIS reg. 2026-02-24, Nr. 1D-3790) (toliau – ir Raštas) pateikė atsakymą atsakovei.

Atsakovė atkreipia dėmesį, kad Priežiūros įstatymo 9 straipsnio 3 ir 4 dalyje numatyta, jog Inspekcija, gavusi ir įvertinusi kompetentingų subjektų išvadas, per 10 darbo dienų nuo šių išvadų gavimo dienos skundą pateikusi (patikrinimą inicijavusi) asmeniui pateikia savo išvadą dėl išduotų specialiųjų architektūros reikalavimų atitikties Statybos įstatymui ir jo įgyvendinamiesiems teisės aktams, o išvadą dėl atsisakymo išduoti specialiuosius architektūros reikalavimus pagrįstumo pateikia per 20 darbo dienų nuo išvadų gavimo dienos.

Tokiu būdu Inspekcija, įvertinusi tyrimo metu surinktus duomenis, Administracijos Rašte nurodytas aplinkybes ir teisinį reglamentavimą, skundžiamu Sprendimu pareiškėjai pateikė išvadas,

kad Specialieji reikalavimai išduoti teisėtai, kad naujus specialiuosius architektūros reikalavimus atsisakyta išduoti teisėtai, kad privalomasis nurodymas panaikinti Specialiuosius reikalavimus ir išduoti naujus specialiuosius architektūros reikalavimus Administracijai nebus surašomas.

Atsakovė, aptarusi Sprendime nurodytus argumentus, teigia, kad pareiškėjai buvo pateiktas motyvuotas Sprendimas, kurio motyvaciją pareiškėja aiškiai suprato. Inspekcijos vertinimu, skundžiamas Sprendimas atitinka VAI 10 straipsnio 5 dalyje individualiam administraciniam aktui keliamus reikalavimus, nes jame aiškiai ir nuosekliai nurodyti tiek teisiniai, tiek faktiniai priėmimo pagrindai. Sprendime yra identifikuotos taikytinos teisės normos, kuriomis vadovavosi viešojo administravimo subjektas, taip pat išdėstytos faktinės aplinkybės, nustatytos administracinės procedūros metu, ir jų vertinimas.

Nesutikdama su skunde išdėstytais teiginiais ir argumentais atsakovė pabrėžia, kad Priežiūros įstatymo 4 straipsnio 5 dalyje reglamentuojama, kad žemės valdytojai ir naudotojai vadovaujasi planuojamoje teritorijoje galiojančiais žemiausio lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentais, o neurbanizuotose ir neurbanizuojamose teritorijose – ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentais, išskyrus šio straipsnio 6 dalyje nurodytus atvejus. To paties įstatymo 14 straipsnio 5 dalyje numatyta, kad savivaldybės lygmens ir (ar) vietovės lygmens bendrieji planai yra privalomi valstybės ir savivaldybių institucijoms ir suteikia teisę joms veikti planuojant lėšas ir rengiant detaliuosius planus. Savivaldybės lygmens ir (ar) vietovės lygmens bendrieji planai privalomi visiems suplanuotoje teritorijoje veikiantiems fiziniams ir juridiniams asmenims ar kitoms organizacijoms, jeigu detalieji planai neparengti. Atitinkamai pagal Priežiūros įstatymo 20 straipsnio 1 dalį, žemės sklype, esančiame urbanizuotoje ir urbanizuojamoje teritorijoje, kuriai neparengti detalieji planai arba vietovės lygmens bendrieji planai, kuriuose nustatomas detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentas, galima statyba, atitinkanti savivaldybės lygmens bendrojo plano ar vietovės lygmens bendrojo plano, jeigu jis parengtas, sprendinius, vadovaujantis Statybos įstatymo nuostatomis, išskyrus šio įstatymo 17 straipsnio 1 dalyje nurodytus atvejus, kai teritorijai turi būti parengtas detalusis planas arba vietovės lygmens bendrasis planas, kuriame nustatomas detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentas. Žemės sklype, esančiame neurbanizuotoje ir neurbanizuojamoje teritorijoje, kuriai nėra parengto galiojančio detaliojo plano arba vietovės lygmens bendrojo plano, kuriame nustatomas detaliojo plano teritorijos naudojimo reglamentas, galima statyba, atitinkanti savivaldybės lygmens bendrojo plano ar vietovės lygmens bendrojo plano, jeigu jis parengtas, sprendinius, žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir būdą, vadovaujantis Statybos įstatymo nuostatomis. Tokiu būdu, pagal Priežiūros įstatymo 20 straipsnio 2 dalies 1 punktą, Priežiūros įstatymo 20 straipsnio 1 dalyje nurodytais atvejais, savivaldybės administracijos valstybės tarnautojas, atliekantis savivaldybės vyriausiojo architekto funkcijas, vadovaudamasis savivaldybės lygmens bendrojo plano ir (ar) vietovės lygmens bendrojo plano, jeigu jis parengtas, sprendiniais, įvertinęs esamą ar suplanuotą urbanistinę struktūrą, užstatymo tipą, užstatymo aukštį, statinių parametrus, gamtinį ir kultūrinį kraštovaizdį, viešąsias erdves, vykdomą ar suplanuotą vykdyti veiklą, specialiuosiuose architektūros reikalavimuose statiniui projektuoti nurodo statybai numatyto žemės sklypo teritorijos naudojimo reglamento parametrus.

Kartu atsiliepiame pažymima, kad Reikalavimų išdavimo aprašo (suvestinė redakcija, galiojusi nuo 2024-11-01 iki 2026-02-28) 2 punktas numatė, jog savivaldybės administracijos valstybės tarnautojas, atliekantis savivaldybės vyriausiojo architekto funkcijas (toliau – savivaldybės vyriausiasis architektas), vadovaudamasis 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. Pagal Reikalavimų išdavimo aprašo 10 punktą, savivaldybės vyriausiasis architektas, gavęs Statybos įstatymo 24 straipsnio 4 dalyje nurodytus dokumentus, 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 (pagal Aprašo 2 priede nurodytą

formą) Statybos įstatymo 24 straipsnio 7–112 dalyse nustatyta tvarka. Tai, pasak atsakovės, reiškia, kad savivaldybės administracijos valstybės tarnautojas, atliekantis savivaldybės vyriausiojo architekto funkcijas, specialiuosiuose architektūros reikalavimuose statiniui projektuoti nurodymas statybai numatyto žemės sklypo teritorijos naudojimo reglamento parametrus, turi išnagrinėti konkrečią situaciją, įvertinti teisės aktuose nurodytas reikšmingas aplinkybes ir užtikrinti šių sprendimų atitikti bendrojo plano sprendiniams.

Dėl skundo argumentų, susijusių su viešojo konsultavimosi su visuomene procedūros įgyvendinimu, atsiliepime pažymima, kad Statybos įstatymo 24 straipsnio 7 dalyje numatyta, jog savivaldybės vyriausiasis architektas gali konsultuotis su visuomene dėl specialiųjų architektūros reikalavimų nustatymo, jeigu rengdamas šiuos reikalavimus nustato papildomos informacijos, kurią gali suteikti visuomenė, poreikį. Tokiu atveju specialiųjų architektūros reikalavimų projektas paskelbiamas IS „Infostatyba“ ir konsultuojamasi su visuomene aplinkos ministro nustatyta tvarka. Pagal Aprašo 111.2 papunktį, specialiųjų architektūros reikalavimų projektas (be statytojo asmens duomenų) kartu su informacija apie konsultavimosi tvarką, susirinkimo (viešosios konsultacijos) vietą ir laiką savivaldybės administracijos valstybės tarnautojo paskelbiami IS „Infostatyba“ ir savivaldybės interneto svetainėje, taip pat ši informacija išsiunčiama seniūnijos, į kurios teritoriją patenka projektuojamas statinys (statinių grupė), seniūnams ir (ar) seniūnaičiams. Visuomenę apie viešąsias konsultacijas savivaldybės administracija gali informuoti ir kitais būdais. Teigiama, kad patikrinus IS „Infostatyba“ duomenis, nustatyta, kad 2025 m. spalio 3 d. buvo paskelbta viešoji konsultacija su visuomene. Taip pat viešoji konsultacija buvo paskelbta ir Vilniaus miesto savivaldybės internetiniame puslapyje, nuoroda: https://vilnius.lt/savivaldybe/miesto-pletra/numatomu-statiniu-projektavimo-viesumas/skelbiama-viesoji-konsultacija-del-gyvenamosios-paskirties-pastato-daugiabucio-k-semenaviciaus-g-15-vilniuje-statybos-projekto-specialiuju-reikalavimu-projekto?utm_source=chatgpt.com. Skelbime pateikti šie duomenys (cituojama): „1. Data ir laikas: 2025-10-21 d., 17:00 val. 2. Vieta: viešas svarstymas vyks gyvai Vilniaus miesto savivaldybės administracijos patalpose Konstitucijos pr. 3, Vilniuje, 216 salėje (2a.).“. Dėl to atsakovė konstatuoja, kad viešoji konsultacija buvo paskelbta teisės aktų nustatyta tvarka, o be to, pareiškėja 2026-01-05 skunde ir nekėlė klausimo, susijusio su Specialiųjų reikalavimų išdavimo procedūros pažeidimu.

Inspekcija atkreipia dėmesį, kad pareiškėja teikdama skundą Komisijai neturi teisės keisti ar pildyti 2026-01-05 skundo ir jo pagrindo ta apimtimi, kuria šis skundas buvo priimtas ir išnagrinėtas Inspekcijoje (atsakovė remiasi LVAT praktika: 2018-10-15 nutartis administracinėje byloje Nr. eA-704-602/2018; 2020-01-27 nutartis administracinėje byloje Nr. A-22-602/2020).

Atsiliepime pabrėžiama, kad nagrinėjamu atveju, nustačius, kad išduoti Specialieji reikalavimai nepažeidžia Vilniaus bendrojo plano sprendinių ir galiojančių teisės aktų normų, bei pareiškėjai nepateikus objektyvių, teisiškai reikšmingų argumentų (pvz., pasikeitusių urbanistinių sąlygų, naujų planavimo dokumentų ar teisės aktų pokyčių), Inspekcija neturėjo teisinio pagrindo įpareigoti Administraciją panaikinti išduotus Specialiuosius reikalavimus ir išduoti naujus specialius architektūros reikalavimus. Nenustačius imperatyvių teisės aktų pažeidimų, tik Administracija turi kompetenciją spręsti dėl specialiųjų architektūros reikalavimų turinio, jų tikslingumo ar keitimo naujais. Inspekcijai tokia kompetencija nėra priskirta. Teisinis reguliavimas neįpareigoja savivaldybės vyriausiojo architekto keisti anksčiau išduotų Specialiųjų reikalavimų vien pareiškėjos pageidavimu, jei nėra konstatuotas jų prieštaravimas aukštesnės galios teisės aktams, ar pasikeitusios faktinės aplinkybės.

Pažymima, kad LVAT praktikoje laikomasi pozicijos, kad kiekvienu konkrečiu atveju, vertinant individualaus administracinio akto teisėtumą VAI 10 straipsnio taikymo aspektu, turi būti atsižvelgiama į tuos teisės aktus, kurie reguliuoja konkretų teisinį santykį, t. y. turi būti įvertinama, kokie ir kokia apimtimi yra teisiškai reikšmingi faktai bei pateikiamas teisinis pagrindas, kuriuo viešojo administravimo subjektas rėmėsi priimdamas administracinį aktą; 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 (2017-09-14 nutartis administracinėje byloje Nr. eA-709-415/2017, 2021-09-01 nutartis

administracinėje byloje Nr. eA-2457-575/2021; 2022-08-31 nutartis administracinėje byloje Nr. eA-367-502/2022). Taip pat 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 visapusiškai bei objektyviai išnagrinėti ginčą (LVAT 2023-12-20 sprendimas administracinėje byloje Nr. A-964-602/2023). VAI 10 straipsnio nuostatų taikymas negali būti formalus. Pagrindas naikinti individualų administracinį aktą dėl jo neatitikimo VAI 10 straipsnio reikalavimams galimas tik dėl esminių turinio trūkumų, kurie kiekvienoje situacijoje turi būti vertinami individualiai (LVAT 2016-12-12 nutartis administracinėje byloje Nr. A-2074-146/2016).

Šiame kontekste atsakovė atkreipia dėmesį, kad pareiškėjos skunde dėstomi argumentai, kuriais nesutinkama su išduotų Specialiųjų reikalavimų turiniu, tačiau šios aplinkybės nesudaro pagrindo panaikinti skundžiamą Inspekcijos Sprendimą. Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo (toliau – ABTĮ) 24 straipsnio 2 dalies 7 punkte yra įtvirtinta, kad skunde turi būti nurodytos aplinkybės, kuriomis pareiškėjas grindžia savo reikalavimą, ir tai patvirtinantys įrodymai. Ši ABTĮ nuostata reiškia, kad pareiškėja turi įrodyti keliamų reikalavimų pagrįstumą, tačiau savo skunde pareiškėja nenurodė nė vieno ABTĮ 91 straipsnio 1 dalyje įtvirtinto pagrindo, kuriuo vadovaujantis būtų pagrindas panaikinti Inspekcijos Sprendimą.

Skundas atmestinas.

Ginčas kilo, iš esmės, dėl Inspekcijos Sprendimo, kuriuo netenkintas pareiškėjos 2026-01-05 skundas ir atsisakyta Administracijai teikti privalomąjį nurodymą panaikinti Specialiuosius reikalavimus ir išduoti naujus specialiuosius architektūros reikalavimus, teisėtumo.

Bylos rašytiniais duomenimis nustatyta, kad pareiškėja 2025 m. rugsėjo 16 d. pateikė Administracijai prašymą išduoti specialiuosius reikalavimus Gyvenamosios paskirties pastato (daugiabučio) (duomenys neskelbtini), Vilniuje (toliau – ir Daugiabutis) statybos projektui.

Administracijos vyriausiasis architektas 2025 m. lapkričio 3 d. išdavė specialiuosius architektūros reikalavimus Nr. (duomenys neskelbtini) (minėta, toliau – 2025-11-03 specialieji reikalavimai), kurių 4-5 punktuose nurodė (cituojama): „4. Leistinas statinių (pastatų) aukštis metrais nuo žemės paviršiaus, statinių aukščio absoliutinė altitudė, aukštų skaičius Leistinas statinio (-ių) aukštis metrais nuo žemės paviršiaus – iki 11 m, statinio (statinių) aukščio absoliutinė altitudė – 198.00m, aukštų skaičius – iki 2 a. 5. Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis Leistinas sklypo užstatymo tankis – 30%.“.

Nesutikdama su išduotais 2025-11-03 specialiaisiais reikalavimais, pareiškėja 2025 m. gruodžio 10 d. kreipėsi į Administraciją su prašymu pakeisti 2025-11-03 specialiuosius reikalavimus (toliau – 2025-12-10 prašymas), atsižvelgiant į tai, kad 2025-11-03 specialiųjų reikalavimų rodikliai neatitinka Sklypui Vilniaus bendrojo planu nustatytų aukščio, aukštų skaičiaus ir sklypo užstatymo tankio leistinų ribinių verčių ir aplinkinio susiformavusio užstatymo. Pareiškėjos teigimu, Sklypas patenka į Vilniaus miesto rajono dalį Nr. PYL-1, funkcinės zonos Nr. PYL-1-3 vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną, todėl, vadovaujantis Vilniaus bendrojo plano pagrindinio brėžinio reglamentų lentelės duomenimis Sklypui nustatyti šie žemės sklypo naudojimo reglamento rodikliai: 4.1. užstatymo aukštis (vyraujantis) aukštų skaičius – 3; 4.2. didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais) – 16 m; 4.3. didžiausias leistinas užstatymo tankis – 40%.

2025 m. gruodžio 30 d. atsakymu (minėta, toliau – ir Atsakymas) Administracija atsisakė išduoti naujus specialiuosius reikalavimus, nurodydama, kad specialieji reikalavimai jau išduoti 2025 m. lapkričio 3 d.

Nesutikdama su Administracijos Atsakymu, pareiškėja 2026-01-05 skundu kreipėsi į Inspekciją, prašydama pastarosios teikti Administracijai privalomąjį nurodymą panaikinti 2025-11-03 specialiuosius reikalavimus, kaip neatitinkančius Statybos įstatymo ir jo įgyvendinamųjų teisės aktų reikalavimų, ir išduoti naujus specialiuosius reikalavimus, atitinkančius galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendinius ir Statybos įstatymo bei jo įgyvendinamųjų teisės aktų reikalavimus.

Inspekcija šioje byloje skundžiamu Sprendimu pareiškėjos 2026-01-05 skundą tenkinti atsisakė - pareiškėjos prašyto privalomojo nurodymo Administracijai panaikinti 2025-11-03 specialiuosius reikalavimus ir išduoti naujus specialiuosius reikalavimus nesurašė.

Nesutikdama su atsakovės Sprendimu, pareiškėja skundu kreipėsi į LAGK, skundą motyvuodama tuo, kad atsakovė iš esmės neišnagrinėjo Administracijos atsisakymo išduoti specialiuosius reikalavimus Aprašo bei Priežiūros įstatymo 14 straipsnio 5 dalies, 15 straipsnio 2 dalies, 16 straipsnio 1 dalies 2 punkto, 20 straipsnio 1 dalies ir 2 dalies 1 ir 2 punktų aspektais, nesutinka su Sprendime išdėstytu Inspekcijos vertinimu, jog bendruoju planu yra nustatomos tik maksimalios užstatymo ribos, kurias Administracija konkretizuodama gali neribotai mažinti ir kad toks mažinimas nėra laikomas nustatytų rodiklių keitimu. Pareiškėjos nuomone, Sprendimu iš esmės sukuriamą neribotą savivaldybės vyriausiojo architekto teisę mažinti teritorijų planavimo dokumentuose nustatytus teritorijos naudojimo reglamento parametrus, taip paneigiant patį teritorijų planavimo procesą iš esmės. Skunde pareiškėja taip pat akcentuoja, kad ji, nei jos įgalioti asmenys nei per IS „Infostatyba“, nei kitokiais būdais nebuvo informuoti apie planuojamas viešo konsultavimo procedūras, apie vykusį susirinkimą ir jo metu išsakytas pastabas – pareiškėjai nebuvo pateikti jokie 2025 m. spalio 21 d. vykusio viešojo svarstymo duomenys, nesudarytos galimybės išdėstyti savo siūlymus ir (ar) atsiliepti į visuomenės siūlymus, viešojo svarstymo duomenys nepridėti ir prie skundžiamo Inspekcijos Sprendimo. Pareiškėja tvirtina, kad atsakovė neatliko Priežiūros įstatymo 9 straipsnyje ir Tikrinimo aprašo 9.2 papunktyje nustatytos specialiųjų reikalavimų teisėtumo tikrinimo procedūros, netikrino, ar Administracijos pateiktame Atsakyme nurodytos viešojo konsultavimosi su visuomene procedūros, išduodant specialiuosius reikalavimus, buvo realiai atliktos, o jei buvo atliktos – ar jos buvo atliktos laikantis teisės aktų reikalavimų.

Ginčo teisinius santykius reglamentuoja Statybos įstatymas, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo, statybos ir žemės naudojimo valstybinės priežiūros įstatymo (minėta, toliau – Priežiūros 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. įsakymas Nr. D1-22 „Dėl Specialiųjų reikalavimų, specialiųjų architektūros reikalavimų, specialiųjų saugomos teritorijos tvarkymo ir apsaugos reikalavimų struktūros ir išdavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (toliau – ir Reikalavimų išdavimo aprašas), Prisijungimo sąlygų, specialiųjų reikalavimų ir statybą leidžiančių dokumentų išdavimo teisėtumo tikrinimo tvarkos aprašas, patvirtintas Inspekcijos viršininko 2023 m. balandžio 11 d. įsakymu Nr. 1V-40 (minėta, Tikrinimo aprašas), VAĮ.

Priežiūros įstatymo 7 straipsnio 1 dalyje numatyta, kad valstybinę priežiūrą atlieka Inspekcija. To paties straipsnio 2 dalyje reglamentuojama, kad statybos valstybinę priežiūrą apima prisijungimo sąlygų ir specialiųjų architektūros reikalavimų, specialiųjų paveldosaugos reikalavimų, specialiųjų saugomos teritorijos tvarkymo ir apsaugos reikalavimų išdavimo terminų laikymosi priežiūra, išduotų prisijungimo sąlygų ir (ar) specialiųjų reikalavimų teisėtumo tikrinimą.

Statybą leidžiančių dokumentų (toliau – SLD) išdavimo teisėtumo, prisijungimo sąlygų ir specialiųjų architektūros reikalavimų, specialiųjų paveldosaugos reikalavimų, specialiųjų saugomos teritorijos tvarkymo ir apsaugos reikalavimų (toliau visi šie reikalavimai kartu – specialieji reikalavimai) išdavimo terminų laikymosi, išduotų prisijungimo sąlygų ar specialiųjų reikalavimų teisėtumo ir atsisakymo juos išduoti teisėtumo tikrinimo tvarką ir veiksmus, nustačius pažeidimų, reglamentuoja Tikrinimo aprašas (Tikrinimo aprašo 1 punktas), kuris yra privalomas Inspekcijos valstybės tarnautojams, tikrinantiems šio aprašo 1 punkte nurodytų dokumentų teisėtumą, procedūrų ir dokumentų atitiktį teisės aktų reikalavimams (Tikrinimo aprašo 2 punktas).

Pagal Tikrinimo aprašo 5 punktą, tikrinant specialiųjų architektūros reikalavimų išdavimo terminų laikymąsi, specialiųjų architektūros reikalavimų teisėtumą, atsisakymo juos išduoti teisėtumą, tikrinama procedūrų, sprendimų ir terminų atitiktis juos reglamentuojančių teisės aktų nuostatomis (pagal Priežiūros įstatymo 9 straipsnį). Darbuotojas, nagrinėjantis skundą ir tikrinantis, ar prisijungimo sąlygos ir (ar) specialieji reikalavimai atitinka teisės aktų reikalavimus, vadovaujasi Valstybinės priežiūros įstatymo 9 straipsnio 3 dalies nuostatomis (Tikrinimo aprašo 9 punktas). Darbuotojas, nagrinėjantis skundą ir tikrinantis, ar specialiuosius architektūros reikalavimus išduoti

atsisakyta teisėtai, vadovaujasi Priežiūros įstatymo 9 straipsnio 4 dalies nuostatomis (Tikrinimo aprašo 10 punktas).

Pagal Priežiūros įstatymo 7 straipsnio 1 dalį statybos valstybinę priežiūrą atlieka Inspekcija. To paties straipsnio 2 dalies 1 punkte nustatyta, kad statybos valstybinė priežiūra apima prisijungimo sąlygų ir specialiųjų architektūros reikalavimų, specialiųjų paveldosaugos reikalavimų, specialiųjų saugomos teritorijos tvarkymo ir apsaugos reikalavimų (toliau – specialieji reikalavimai) išdavimo terminų laikymosi priežiūrą, išduotų prisijungimo sąlygų ir (ar) specialiųjų reikalavimų teisėtumo tikrinimą.

Priežiūros įstatymo 9 straipsnio 3 dalyje reglamentuojama, kad gavusi skundą, kad išduoti specialieji architektūros reikalavimai neatitinka Statybos įstatymo ir jo įgyvendinamųjų teisės aktų reikalavimų, Inspekcija prireikus prašo kompetentingų subjektų per 20 darbo dienų pateikti išvadą, ar specialieji architektūros reikalavimai išduoti laikantis Statybos įstatymo ir jo įgyvendinamųjų teisės aktų reikalavimų. Inspekcija, gavusi ir įvertinusi šių subjektų išvadas, per 10 darbo dienų nuo šių išvadų gavimo dienos skundą pateikusiai (patikrinimą inicijavusiai) asmeniui pateikia savo išvadą dėl išduotų specialiųjų architektūros reikalavimų atitikties Statybos įstatymui ir jo įgyvendinamiesiems teisės aktams. To paties straipsnio 4 dalyje numatyta, kad gavusi skundą, kad specialiuosius architektūros reikalavimus atsisakoma išduoti neteisėtai, Inspekcija kreipiasi į specialiuosius architektūros reikalavimus išduoti atsisakiusius subjektus, nurodydama per 10 darbo dienų pateikti atsisakymo išduoti specialiuosius architektūros reikalavimus motyvus. Išnagrinėjusi atsisakymo išduoti specialiuosius architektūros reikalavimus motyvus, Inspekcija prireikus ne vėliau kaip per 10 darbo dienų nuo šių motyvų gavimo dienos prašo kompetentingų subjektų per 20 darbo dienų pateikti išvadas, ar specialiuosius architektūros reikalavimus atsisakoma išduoti pagrįstai. Gavusi ir įvertinusi šių subjektų išvadas, Inspekcija per 20 darbo dienų nuo išvadų gavimo dienos skundą pateikusiai (patikrinimą inicijavusiai) asmeniui pateikia savo išvadą dėl atsisakymo išduoti specialiuosius architektūros reikalavimus pagrįstumo.

Vadovaujantis Tikrinimo aprašo 9 punktu, darbuotojas, nagrinėjantis skundą ir tikrinantis, ar prisijungimo sąlygos ir (ar) specialieji reikalavimai atitinka teisės aktų reikalavimus, vadovaudamasis Priežiūros įstatymo 9 straipsnio 3 dalies nuostatomis: 1) per 3 darbo dienas pateikia kompetentingiems subjektams PN per 20 darbo dienų pateikti išvadas, ar prisijungimo sąlygos ir (ar) specialieji reikalavimai išduoti laikantis teisės aktų reikalavimų; 2) per 10 darbo dienų nuo šio Aprašo 9.1 papunktyje nurodytų subjektų išvadų gavimo dienos arba nuo PN termino pabaigos, jei jis neįvykdytas, įvertina prisijungimo sąlygų ir (ar) specialiųjų reikalavimų atitiktį teisės aktų reikalavimams, jeigu yra galimybė tai padaryti negavus išvadų; nesant tokios galimybės, pateikia pakartotinį PN; 3) jeigu PN, nurodytas Aprašo 9.1 papunktyje, neįvykdytas, teisės aktų nustatyta tvarka inicijuoja administracinės atsakomybės taikymą; 4) nustatęs, kad prisijungimo sąlygos ir (ar) specialieji reikalavimai išduoti laikantis teisės aktų reikalavimų, tai fiksuoja Inspekcijos viršininko nustatyta tvarka ir apie patikrinimo rezultatus informuoja skundą pateikusį asmenį; 5) jeigu nustato, kad prisijungimo sąlygos ir (ar) specialieji reikalavimai išduoti pažeidžiant teisės aktų reikalavimus ir SLD nėra išduotas, per 3 darbo dienas pateikia prisijungimo sąlygas ir (ar) specialiuosius reikalavimus išdavusiems subjektams PN per 20 darbo dienų nuo jo įteikimo dienos juos panaikinti ir išduoti naujas prisijungimo sąlygas ar specialiuosius reikalavimus, jeigu to prašo skundą pateikęs asmuo ir jeigu prisijungimo sąlygos ar specialieji reikalavimai privalo būti išduoti pagal teisės aktų reikalavimus, ir apie PN įvykdymą informuoti Inspekciją. Apie patikrinimo rezultatus informuojamas skundą pateikęs asmuo, o jeigu pateikiamas PN išduoti specialiuosius reikalavimus, – ir atitinkamos savivaldybės administracija; 6) pasibaigus šio Aprašo 9.5 papunktyje nurodyto PN terminui, per 10 darbo dienų patikrina, ar šis PN įvykdytas: 1) jeigu PN įvykdytas, tai fiksuoja Inspekcijos viršininko nustatyta tvarka; 2) jeigu PN neįvykdytas, per 2 mėnesius nuo PN įvykdymo termino pabaigos kreipiasi į teismą dėl įpareigojimo vykdyti PN arba neteisėtai išduotų prisijungimo sąlygų ir (ar) specialiųjų reikalavimų panaikinimo.

Vadovaujantis Priežiūros įstatymo 10 straipsnio 2 dalimi, statybos valstybinės priežiūros pareigūnas, tikrindamas statybą leidžiančio dokumento išdavimo teisėtumą, statybą leidžiantį dokumentą išdavusiam viešojo administravimo subjektui pateikia privalomąjį nurodymą pateikti

visus su statybą leidžiančio dokumento išdavimu susijusius dokumentus. Dokumentai, išskyrus tuos, kuriuos galima gauti per IS „Infostatyba“, pateikiami per privalomajame nurodyme nustatytą ne ilgesnį kaip 10 darbo dienų terminą. To paties straipsnio 3 dalyje nustatyta, kad gavęs privalomajame nurodyme nurodytus dokumentus, statybos valstybinės priežiūros pareigūnas patikrina, ar: 1) statytojo prašyme išduoti statybą leidžiantį dokumentą nurodyti visi privalomi duomenys; 2) statytojas atitinka statytojui Statybos įstatyme keliamus reikalavimus; 3) statytojas su prašymu išduoti statybą leidžiantį dokumentą pateikė visus privalomus dokumentus, nurodytus Statybos įstatyme ir jo įgyvendinamuosiuose teisės aktuose; ar šis prašymas įregistruotas IS „Infostatyba“; 4) prie projektinių pasiūlymų pridėtos visos prisijungimo sąlygos ir specialieji reikalavimai (kai pridėti privaloma pagal Statybos įstatymo ir jo įgyvendinamųjų teisės aktų reikalavimus); 5) projektinių pasiūlymų sudėtis atitinka Statybos įstatymo ir jo įgyvendinamųjų teisės aktų reikalavimus; 6) projektinius pasiūlymus pasirašė visi juos privalėję pasirašyti asmenys ir ar jie turėjo teisę rengti ir pasirašyti projektinius pasiūlymus; 7) projektiniuose pasiūlymuose teisingai nurodyta statinio naudojimo paskirtis, kategorija ir statybos rūšis; 8) projektinių pasiūlymų sprendiniai neprieštarauja teritorijų planavimo dokumentams; 9) numatytos prisijungimo prie inžinerinių tinklų ir susisiekiimo komunikacijų vietos ir būdai atitinka inžinerinių tinklų ir susisiekiimo komunikacijų savininkų ar naudotojų išduotas prisijungimo sąlygas; 10) teisingai nurodyti subjektai, pagal Statybos įstatyme ir jo įgyvendinamuosiuose teisės aktuose nustatytą kompetenciją privalantys patikrinti projektinius pasiūlymus; 11) projektiniams pasiūlymams pritarė visi privalėję juos tikrinti subjektai; 12) laikytasi Statybos įstatyme nustatytų projektinių pasiūlymų patikrinimo terminų; 13) laikytasi Statybos įstatyme nustatytų statybą leidžiančio dokumento išdavimo terminų; 14) visuomenė Statybos įstatymo nustatyta tvarka informuota apie numatomą statinių projektavimą.

Pagal Tikrinimo aprašo 10 punktą darbuotojas, nagrinėjantis skundą ir tikrinantis, ar prisijungimo sąlygas ir (ar) specialiuosius reikalavimus išduoti atsisakyta teisėtai, vadovaudamasis Priežiūros įstatymo 9 straipsnio 4 dalies nuostatomis: 1) per 3 darbo dienas pateikia PN subjektams, atsisakiusiems išduoti prisijungimo sąlygas ir (ar) specialiuosius reikalavimus, nurodydamas per 10 darbo dienų pateikti šio atsisakymo motyvus; 2) jeigu PN, nurodytas Aprašo 10.1 papunktyje, neįvykdomas, teisės aktų nustatyta tvarka inicijuoja administracinės atsakomybės taikymą; jeigu PN įvykdytas, tai fiksuoja Inspekcijos viršininko nustatyta tvarka; 3) per 10 darbo dienų nuo PN termino pabaigos arba nuo šio Aprašo 10.1 papunktyje nurodyto atsakymo gavimo dienos prireikus raštu kreipiasi į kompetentingus subjektus, pridėdame PN nurodydamas per 20 darbo dienų pateikti išvadas, ar prisijungimo sąlygas ir (ar) specialiuosius reikalavimus išduoti atsisakoma pagrįstai; 4) jeigu šio Aprašo 10.3 papunktyje nurodytas PN neįvykdomas, teisės aktų nustatyta tvarka inicijuoja administracinės atsakomybės taikymą ir teikia pakartotinį PN, jeigu nėra galimybės atlikti patikrinimą negavus išvadų; jeigu PN įvykdytas, tai fiksuoja Inspekcijos viršininko nustatyta tvarka; 5) per 10 darbo dienų nuo šio Aprašo 10.1 papunktyje nurodytų subjektų atsakymo gavimo dienos (jeigu atsakymas nebuvo pateiktas – nuo minėtame papunktyje nustatyto termino pabaigos dienos), o kai Aprašo 10.3 papunktyje nustatyta tvarka buvo pateiktas PN pateikti išvadas – per 20 darbo dienų nuo Aprašo 10.3 papunktyje nurodytų subjektų išvadų gavimo dienos (jeigu išvados nebuvo pateiktos ir yra galimybė atlikti patikrinimą jų negavus – nuo Aprašo 10.3 papunktyje nustatyto termino pabaigos dienos) įvertina atsisakymo pagrįstumą ir nustatęs, kad prisijungimo sąlygas ir (ar) specialiuosius reikalavimus atsisakyta išduoti: 1) pagrįstai – per 3 darbo dienas nuo šio Aprašo 10.5 papunktyje nustatyto termino pabaigos apie patikrinimo rezultatus informuoja skundą pateikusių asmenį; 2) nepagrįstai – per 5 darbo dienas pateikia prisijungimo sąlygų ar specialiųjų reikalavimų nustatytu terminu neišdavusiam subjektui PN per 20 darbo dienų nuo šio nurodymo gavimo dienos išduoti statytojui prisijungimo sąlygas ir (ar) specialiuosius reikalavimus ir apie PN įvykdymą informuoti Inspekciją; apie surašytą PN raštu informuoja atitinkamą savivaldybės administraciją (jeigu nustatyta, kad neteisėtai atsisakyta išduoti specialiuosius reikalavimus), skundą pateikusių asmenį.

Reikalavimų išdavimo aprašo 17 punkte nustatyta, kad statytojas, norėdamas keisti išduotus specialiuosius reikalavimus (specialiuosius architektūros reikalavimus, specialiuosius saugomos

teritorijos tvarkymo ir apsaugos reikalavimus), teikia savivaldybės administracijai naują prašymą išduoti specialiuosius reikalavimus. Nauji specialieji reikalavimai išduodami Aprašo nustatyta tvarka.

Pagal Reikalavimų išdavimo aprašo 9¹ punktą specialieji reikalavimai neišduodami, kai: 1) pagal Priežiūros įstatymo 20 straipsnio 1 dalį statyba žemės sklype yra negalima; 2) statyba pagal kitus teritorijų planavimo dokumentus ir (ar) kitus galiojančius teisės aktus konkrečiame žemės sklype negalima.

Reikalavimų išdavimo aprašo 11 punkte nustatyta, kad specialieji architektūros reikalavimai turi būti parengti konkrečiai ir aiškiai, kad pagal juos būtų galima rengti statinio (statinių grupės) projekto sprendinius. Išduoti specialieji architektūros reikalavimai keičiami naujais specialiaisiais architektūros reikalavimais Statybos įstatymo 24 straipsnio 8 dalyje nustatyta tvarka savivaldybės vyriausiojo architekto siūlymu arba Statybos įstatymo 24 straipsnio 9 ir 10 dalyse nurodytų komisijų siūlymu. Pakeitus specialiuosius architektūros reikalavimus naujais, anksčiau išduoti specialieji architektūros reikalavimai netenka galios.

Statybos įstatymo 24 straipsnio 8 dalyje nustatyta, kad specialiuosius paveldosaugos reikalavimus, specialiuosius saugomos teritorijos tvarkymo ir apsaugos reikalavimus, specialiuosius architektūros reikalavimus nagrinėja, jeigu reikia, šiuos reikalavimus nustačiusioms institucijoms siūlo pakeisti (siekdamas rasti sprendimą, tenkinantį statytojo (užsakovo), trečiųjų asmenų, visuomenės, savivaldybės ir valstybės interesus) savivaldybės vyriausiasis architektas. Jeigu dėl specialiųjų paveldosaugos reikalavimų, specialiųjų saugomos teritorijos tvarkymo ir apsaugos reikalavimų, specialiųjų architektūros reikalavimų pakeitimo nekyla poreikis kreiptis į juos išdavusias institucijas, specialieji reikalavimai išduodami per 3 darbo dienas nuo specialiųjų paveldosaugos reikalavimų, specialiųjų saugomos teritorijos tvarkymo ir apsaugos reikalavimų ir specialiųjų architektūros reikalavimų gavimo dienos. Jeigu savivaldybės vyriausiasis architektas priima sprendimą teikti siūlymus dėl specialiųjų paveldosaugos reikalavimų, specialiųjų saugomos teritorijos tvarkymo ir apsaugos reikalavimų ar specialiųjų architektūros reikalavimų pakeitimo, šie reikalavimai turi būti suderinti per 3 darbo dienas nuo jų gavimo dienos. Jeigu per šį terminą specialieji paveldosaugos reikalavimai, specialieji saugomos teritorijos tvarkymo ir apsaugos reikalavimai ar specialieji architektūros reikalavimai su juos išdavusiomis institucijomis suderinti, specialieji reikalavimai išduodami per 3 darbo dienas nuo suderintų specialiųjų paveldosaugos reikalavimų, specialiųjų saugomos teritorijos tvarkymo ir apsaugos reikalavimų, specialiųjų architektūros reikalavimų gavimo dienos. Jeigu šių reikalavimų suderinti nepavyksta, savivaldybės vyriausiasis architektas perduoda ginčą dėl specialiųjų reikalavimų suderinamumo nagrinėti savivaldybės mero sudarytai komisijai. Išnagrinėjus ginčą, savivaldybės vyriausiasis architektas išduoda specialiuosius reikalavimus per 3 darbo dienas nuo ginčą išsprendusios komisijos sprendimo priėmimo dienos.

Bylos duomenimis nustatyta, kad Inspekcija, nagrinėdama pareiškėjos 2026-01-05 skundą, 2026 m. vasario 2 d. surašė Administracijai privalomąjį nurodymą Nr. PN-142 (minėta, toliau – PN), kuriuo įpareigojo iki 2026 m. kovo 2 d.:

„1. Pateikti išvadą ar Specialieji reikalavimai išduoti laikantis Statybos įstatymo ir jo įgyvendinamųjų teisės aktų reikalavimų?;

2. Paaiškinti kodėl Specialiųjų reikalavimų 4 ir 5 punktuose nustatyti parametrai: leistinas statinių (pastatų) aukštis metrais nuo žemės paviršiaus, aukštų skaičius ir leistinas žemės sklypo užstatymo tankis, mažesni nei numatyta Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinių „(duomenys neskelbtini)?;

3. Paaiškinti kodėl Vilniaus miesto savivaldybės administracija atsisakė išduoti naujus specialiuosius reikalavimus nepateikdama papildomų motyvų ir (ar) argumentų?“

Apie surašytą PN Administracijai 2026 m. vasario 3 d. raštu Nr. 2D-2536 Inspekcija pranešė ir pareiškėjai.

Administracija, vykdydama PN, 2026 m. vasario 23 d. raštu Nr. A51-32724/26 „Dėl privalomojo nurodymo Nr. PN-142 pateikimo ((duomenys neskelbtini), Vilniuje)“ (DBSIS reg. 2026-02-24, Nr. 1D-3790) (minėta, toliau - Raštas) pateikė atsakymą atsakovei, kuriuo informavo, kad vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 4 straipsnio 5 punktu, žemės valdytojai ir naudotojai

vadovaujasi planuojamoje teritorijoje galiojančiais žemiausio lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentais. Nurodė, kad Sklypui galioja bei privaloma vadovautis Vilniaus bendroju planu. Vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais Sklypas patenka į funkcinę zoną PYL-1-3, kuriai nustatyti 01;02;03;05;32;33;36 tekstiniai reglamentai. Teritorijai nustatyti galimi žemės naudojimo būdai – G1;G2;K;V;R;B;I2;E. Funkcinėje zonoje vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) – 3, didžiausias leistinas pastatų aukštis (m) nuo žemės paviršiaus – 16 m, didžiausias leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0.8, didžiausias leistinas žemės sklypo užstatymo tankis – 40 %. Teritorijų planavimo dokumentuose nurodyti maksimalūs rodikliai nurodomi visai Bendrojo plano funkcinėi zonai, nagrinėjamu atveju PYL-1-3 užima 20,2 ha.

Taip pat Administracijos Rašte paaiškinta, kad: „Vadovaujantis 2017 m. sausio 6 d. LR aplinkos ministro patvirtintu įsakymu Nr. D1-22 patvirtintu „Specialiųjų reikalavimų, specialiųjų architektūros reikalavimų, specialiųjų saugomos teritorijos tvarkymo ir apsaugos reikalavimų struktūros ir išdavimo tvarkos aprašo“ III skyriaus nuostatomis, savivaldybės vyriausiasis architektas, gavęs LR statybos įstatymo 24 straipsnio 4 dalyje nurodytus dokumentus, 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 LR statybos įstatymo, kitų įstatymų ir teisės aktų, teritorijų planavimo dokumentų nustatytais reikalavimais, parengia specialiuosius architektūros reikalavimus (pagal Aprašo 2 priede nurodytą formą) Statybos įstatymo 24 straipsnio 7–11(2) dalyse nustatyta tvarka. Jei specialiųjų architektūros reikalavimų rengimo metu nustato papildomos informacijos, kurią gali suteikti visuomenė, poreikį, gali konsultuotis su visuomene dėl šių reikalavimų nustatymo. Konsultuojantis su visuomene, specialiųjų architektūros reikalavimų išdavimo terminas savivaldybės vyriausiojo architekto sprendimu pratęsimas ne ilgiau kaip 20 darbo dienų.

Rašte pažymėta, kad viešas svarstymas pristatyti ir aptarti gyvenamosios paskirties pastato (daugiabučio) (duomenys neskelbtini) statybos projektui parengtus Specialiuosius architektūros reikalavimus įvyko 2025 m. spalio 21 d. Konsultacijos metu bendruomenės atstovai išsakė savo lūkesčius ir pastebėjimus apie aplinkinį kontekstą, galimą naujo užstatymo neigiamą įtaką aplinkiniams gyventojams, infrastruktūros trūkumus. Atitinkamai, įvertinus vietos bendruomenės pateiktus pasiūlymus, esamą teritorijos situaciją ir siekiant formuoti racionalią urbanistinę struktūrą bei užtikrinti tvarius teritorijos vystymosi principus, Administracijos vyriausioji architektė laikantis teisės aktų reikalavimų bei terminų tenkino pareiškėjos pirminį prašymą ir 2025 m. lapkričio 3 d. išdavė specialiuosius reikalavimus, reg. Nr. (duomenys neskelbtini) (minėta, 2025-11-03 specialieji reikalavimai) – specialiuosiuose architektūros reikalavimuose nustatant mažesnius, konkrečiam (duomenys neskelbtini) sklypui skirtus užstatymo rodiklius bei kokybinius reikalavimus, konkrečiai - įvertinus aplinkinį užstatymą, Sklypo parametrus ir želdynus, esančius Sklype, buvo nustatyta: leistinas statinio (-ių) aukštis metrais nuo žemės paviršiaus – iki 11 m, statinio (statinių) aukščio absoliutinė altitudė – 198.00 m, aukštų skaičius – iki 2 a.; leistinas sklypo užstatymo tankis – 30%.“

Administracija, atsakydama į Inspekcijos PN suformuluotą 3 klausimą dėl naujų specialiųjų architektūros reikalavimų neišdavimo motyvų, nurodė, kad 2025-12-10 prašymas buvo priimtas, tačiau nauji specialieji architektūros reikalavimai neišduoti. Sprendimas priimtas įvertinus tai, kad teikti duomenys yra analogiški anksčiau 2025 m. rugsėjo 16 d. pateiktam pirminiam pareiškėjos prašymui, o statybos galimybės sklype jau buvo išsamiai išnagrinėtos ir Specialieji reikalavimai išduoti prieš kiek daugiau nei kalendorinį mėnesį. Kadangi aktualus teisinis reguliavimas nepasikeitė, o pareiškėjos pageidavimas keisti nustatytus Sklypo užstatymo rodiklius buvo nepagrįstas, siekiant procesų efektyvumo ir biurokratijos mažinimo buvo priimtas sprendimas kuo skubiau pateikti galutinį 2025-12-10 prašymo nagrinėjimo rezultata.

Inspekcija, įvertinusi tyrimo metu surinktus duomenis, Administracijos Rašte nurodytas aplinkybes ir teisinį reglamentavimą, skundžiamu Sprendimu pareiškėjai pateikė išvadas, kad Specialieji reikalavimai išduoti teisėtai, kad naujus specialiuosius architektūros reikalavimus atsisakyta išduoti teisėtai, kad privalomasis nurodymas panaikinti Specialiuosius reikalavimus ir išduoti naujus specialiuosius architektūros reikalavimus Administracijai nebus surašomas. Sprendime

atsakovė, be kita ko, akcentavo, kad Vilniaus bendrojo plano sprendiniai nustato: „<...> maksimalų aukštį (16 m), o ne garantuotą teisę statyti 16 m pastatą. Maksimalus aukštis reiškia viršutinę ribą, kurios negalima viršyti, tačiau jis nesukuria absoliučios teisės realizuoti būtent tokį aukštį. Kadangi Specialiuosiuose architektūros reikalavimuose nustatytas leistinas statinio (-ių) aukštis metrais nuo žemės paviršiaus – iki 11 m neviršija Bendrojo plano funkcinėje zonoje PYL-1-3 nustatyto didžiausio leistino pastatų aukščio nuo žemės paviršiaus – 16 m, Specialieji architektūros reikalavimai neprieštarauja Bendrajam planui ir nekeičia jo sprendinių. Specialieji architektūros reikalavimai nedaro pakeitimų teritorijų planavimo dokumentui – jie tik konkretizuoja projektinius sprendinius konkrečiai vietai.“ Bei pažymėjo, kad: „Aprašo 17 ir 11 p. nurodyta, kad statytojas, norėdamas keisti išduotus specialiuosius reikalavimus (specialiuosius architektūros reikalavimus, specialiuosius saugomos teritorijos tvarkymo ir apsaugos reikalavimus), teikia savivaldybės administracijai naują prašymą išduoti specialiuosius reikalavimus. Nauji specialieji reikalavimai išduodami Aprašo nustatyta tvarka. Išduoti specialieji architektūros reikalavimai keičiami naujais specialiaisiais architektūros reikalavimais Statybos įstatymo 24 str. 8 d. nustatyta tvarka savivaldybės vyriausiojo architekto siūlymu arba Statybos įstatymo 24 str. 9 ir 10 d. nurodytų komisijų siūlymu. Pakeitus specialiuosius architektūros reikalavimus naujais, anksčiau išduoti specialieji architektūros reikalavimai netenka galios.“.

Pareiškėja, ginčydama Sprendimą teigia, kad vyriausiojo architekto (Administracijos) sprendimas dėl specialiųjų reikalavimų turinio ar atsisakymo juos išduoti neatitinka teisės aktų reikalavimų ir teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, bendruomenės atstovų lūkesčių – konkrečiai pareiškėjos kaip statytojos. Pareiškėjos nuomone, būtent šios Administracijos veiksmus turėjo įvertinti Inspekcija, tačiau šio vertinimo ir įstatymu jai nustatytų pareigų neatliko. Pareiškėja Komisijai pateiktame skunde nurodo, kad nesutinka su Sprendime išdėstytu Inspekcijos vertinimu, kad Vilniaus bendrajame plane yra nustatomos tik maksimalios užstatymo ribos, kurias savivaldybės administracija konkretizuodama gali neribotai mažinti ir toks mažinimas Inspekcijos nuomonė nėra laikomas nustatytų rodiklių keitimu. Pareiškėjos vertinimu, Vilniaus bendrojo plano sprendinių keitimas vyriausiojo architekto sprendimu iš esmės pažeidžia Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 15 straipsnio 3 dalies 7 punktu nustatytą savivaldybės tarybos kompetenciją tvirtinti savivaldybės lygmens teritorijų planavimo dokumentus, nes tokiu būdu specialiaisiais architektūros reikalavimais yra atliekamas teritorijų planavimas - nustatomi privalomieji teritorijos naudojimo reikalavimai, kurie, vadovaujantis Priežiūros įstatymo 14 ir 15 straipsniais, yra savivaldybės lygmens teritorijų planavimo dokumentų objektas, o ne vyriausiojo architekto kompetencija. Tokiu būdu iš esmės sukuriamas neribota savivaldybės vyriausiojo architekto teisė mažinti teritorijų planavimo dokumentuose nustatytus teritorijos naudojimo reglamento parametrus taip paneigiant patį teritorijų planavimo procesą iš esmės.

Komisija, spręsdama skundžiamo Rašto teisėtumo klausimą, pirmiausia pažymi, kad Inspekcija veikia viešojo administravimo srityje, todėl jos veiklai taikytinos VAĮ nuostatos, kurios, be kita ko, garantuoja teisę į įstatymais pagrįstą ir objektyvų asmenų prašymų ir skundų nagrinėjimą, nustato viešojo administravimo principus, tarp jų ir išsamumo principą, kuris reiškia, kad viešojo administravimo subjektas į prašymą ar skundą turi atsakyti aiškiai ir argumentuotai, nurodydamas visas prašymo ar skundo nagrinėjimui įtakos turėjusias aplinkybes ir konkrečias teisės aktų nuostatas, kuriomis rėmėsi vertindamas prašymo ar skundo turinį (VAĮ 1 straipsnio 1 dalis, 3 straipsnio 5 dalis). Asmenų prašymus ir skundus viešojo administravimo subjektai įpareigoti nagrinėti pagal Vyriausybės patvirtintas taisykles, numatančias pareigą į prašymą ar skundą atsakyti atsižvelgiant į jo turinį (VAĮ 11 straipsnio 1 dalis, Taisyklių 45 punktas).

Pagal teisinį reglamentavimą Inspekcija, tirdama asmenų prašymus bei skundus, gali veikti tik pagal teisės aktais nustatytą kompetenciją. LVAT savo praktikoje ne kartą yra pabrėžęs būtinybę viešojo administravimo subjektams laikytis įstatymų viršenybės principo, nurodydamas, kad viešojo administravimo subjektų kompetencija turi būti nustatyta įstatymu, veikla vykdoma tik jiems priskirtos kompetencijos ribose, o bet kokie viešojo administravimo subjektų veiksmai ar sprendimai, priimti viršijant nustatytą kompetenciją, pripažįstami neteisėtais (žr. pvz. LVAT 2015 m. vasario 3 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A-213-552/2015). LVAT 2016 m. rugsėjo 26 d. nutartyje

administracinėje byloje Nr. eA-2741-575/2016 pabrėžė, kad viešojoje teisėje taikomi įstatymo viršenybės ir teisinio apibrėžtumo principai lemia tai, kad visi viešojo administravimo subjektai turi tik tokius įgaliojimus, kurie jiems suteikti konkrečiomis teisės aktų normomis ir svarbu, kad institucijos, vykdydamos įstatymais joms priskirtą veiklą, veiktų tik taip, kaip numato teisės aktai. Asmenys, atlikdami atitinkamus veiksmus ir siekdami tam tikrų veiksmų įgyvendinimo, viliasi, kad įgalios valdžios institucijos veiks įstatymų ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka, kad tinkamai bus vykdomos teisės aktuose numatytos procedūros. Viešojo administravimo subjektas turi tik tuos įgalinimus, kurie jam yra konkrečiai suteikti, plečiamas kompetencijos ribų aiškinimas yra negalimas.

Komisija, įvertinusi skundžiamą atsakovės atliktą procedūrą aukščiau išdėstyto teisinio reglamentavimo kontekste, nesutinka su pareiškėjos deklaruojamais vertinimais ir pateiktomis išvadomis ir sprendžia, kad šiuo atveju pagal aukščiau aptartą Inspekcijai suteiktą kompetenciją atsakovė veikė teisėtai ir savo kompetencijos ribose.

Atkreiptinas dėmesys, kad pagal Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 20 punktą, teritorijų planavimas ir specialiųjų architektūros reikalavimų nustatymas bei jų išdavimas yra savarankiškoji savivaldybių funkcija. Priežiūros įstatymo 20 straipsnio 2 dalies 1 punkto, Reikalavimų išdavimo aprašo 10 punkto nuostatos įpareigoja savivaldybės vyriausiąjį architektą ne formaliai į specialiuosius architektūros reikalavimus perkelti maksimalius bendrojo plano reglamento parametrus, o įvertinti konkrečias aplinkybes: esamą urbanistinę struktūrą, užstatymo tipą, aukštį, gamtinį ir kultūrinį kraštovaizdį. Todėl nagrinėjamu atveju Inspekcija Sprendime pagrįstai nurodė, kad Specialiaisiais reikalavimais, kuriuose nustatyti mažesni rodikliai nei nurodyti Vilniaus bendrojo plano sprendiniuose, nėra keičiamas Vilniaus bendrasis planas. Specialiaisiais reikalavimais tik konkretizuojami projektiniai sprendiniai konkrečiai vietai, o ne keičiami teritorijų planavimo dokumento sprendiniai. Atsižvelgiant į tai, darytina išvada, kad pareiškėja nepagrįstai nurodo, jog savivaldybės vyriausiojo architekto kompetencija, nustatyta Priežiūros įstatymo 20 straipsnio 2 dalies 1 punkte, yra pažeidžiama skunde nurodytu būdu. Be to, atkreiptinas dėmesys, kad Statybos įstatymo 2 straipsnio 47 punkte specialieji reikalavimai apibrėžiami kaip architektūros, paveldosaugos ir saugomų teritorijų tvarkymo reikalavimų rinkinys, už kurio atitiktį Lietuvos Respublikos įstatymams pagal kompetenciją asmeniškai atsako juos parengę asmenys (Statybos įstatymo 24 straipsnio 18 dalis). Tai patvirtina, kad savivaldybės vyriausiasis architektas nevykdo vien formalių funkcijų – jis turi pareigą savarankiškai įvertinti reikšmingas aplinkybes ir nustatyti, kad priimami sprendimai užtikrintų darnų teritorijos vystymą ir viešojo intereso apsaugą. Priešingos išvados darymas, kaip skunde siūlo pareiškėja, teigdama, kad vyriausiasis architektas turi išduoti tokius Specialiuosius reikalavimus, kurie nustatyti Vilniaus bendrojo plano sprendiniuose, pirma, prieštarautų nustatytam reglamentavimui ir antra, paneigtų konkrečių specialiųjų architektūros reikalavimų išdavimo esmę, nes tokiu atveju pakaktų vadovautis atitinkamos teritorijos planavimo dokumentu.

Be to, pagal Reikalavimų išdavimo aprašo 17 punktą statytojas, norėdamas keisti išduotus specialiuosius architektūros reikalavimus, teikia savivaldybės administracijai naują prašymą išduoti specialiuosius reikalavimus. Specialieji architektūros reikalavimai turi būti parengti konkrečiai ir aiškiai, kad pagal juos būtų galima rengti statinio (statinių grupės) projekto sprendinius. Išduoti specialieji architektūros reikalavimai keičiami naujais specialiaisiais architektūros reikalavimais Statybos įstatymo 24 straipsnio 8 dalyje nustatyta tvarka savivaldybės vyriausiojo architekto siūlymu arba Statybos įstatymo 24 straipsnio 9 ir 10 dalyse nurodytų komisijų siūlymu. Pakeitus specialiuosius architektūros reikalavimus naujais, anksčiau išduoti specialieji architektūros reikalavimai netenka galios (Reikalavimų išdavimo aprašo 11 punktas).

Taigi, nurodytas teisinis reglamentavimas suteikia statytojui teisę inicijuoti procesą dėl specialiųjų architektūros reikalavimų pakeitimo, tačiau neįpareigoja savivaldybės vyriausiojo architekto juos visais atvejais pakeisti. Galutinis sprendimas dėl specialiųjų architektūrinių reikalavimų nustatymo ar keitimo priklauso savivaldybės vyriausiojo architekto kompetencijai ir atsakomybei, kuris privalo veikti vadovaudamasis teisės aktų nuostatomis ir užtikrinti sprendinių atitiktį teritorijų planavimo dokumentams bei viešajam interesui.

Skunde pareiškėja, be kita ko, nurodo, kad Inspekcija netikrino, ar Administracijos pateiktame Atsakyme nurodytos viešojo konsultavimosi su visuomene procedūros, išduodant specialiuosius reikalavimus, buvo realiai atliktos, o jei buvo atliktos – ar jos buvo atliktos laikantis teisės aktų reikalavimų.

Atsižvelgiant į atsakovės atsiliepime pateiktą informaciją, darytina išvada, kad Inspekcija patikrino Administracijos konsultavimosi su visuomene procedūrą ir jos laikymąsi ir nustatė, kad viešojo konsultacija buvo paskelbta teisės aktų nustatyta tvarka (patikrinus IS „Infostatyba“ duomenis, nustatyta, kad 2025 m. spalio 3 d. buvo paskelbta viešojo konsultacija su visuomene; taip pat viešojo konsultacija buvo paskelbta ir Vilniaus miesto savivaldybės internetiniame puslapyje), tačiau atkreiptinas dėmesys, kad pareiškėja Inspekcijai pateiktame 2026-01-05 skunde nekėlė klausimų, susijusių su Specialiųjų reikalavimų išdavimo procedūros pažeidimu. Pareiškėja minėtame skunde kėlė klausimą, susijusį su išduotų Specialiųjų reikalavimų prieštaravimu Vilniaus bendrojo plano sprendiniams ir Administracijos atsisakymo išduoti naujus specialiuosius architektūros reikalavimus pagrįstumu.

LVAT savo praktikoje yra konstatavęs, jog administraciniame teisme nagrinėjamos bylos dėl individualaus administracinio akto teisėtumo ribas apibrėžia ne tik pareiškėjo suformuluotas skundo dalykas, bet pirmiausiai procesas, kuris vyko viešojo administravimo institucijoje, kurios sprendimas, veiksmai ar neveikimas yra skundžiami administraciniam teismui, t. y. administraciniame teisme nagrinėjamos bylos ribas apibrėžia suinteresuoto asmens kreipimasis dėl tam tikro sprendimo priėmimo ir viešojo administravimo subjekto priimtas sprendimas ar atlikti veiksmai. Administracinis teismas sprendžia dėl administracinių sprendimų ar veiksmų teisėtumo atsižvelgdamas į tai, koks prašymas buvo paduotas institucijai ir kokią sprendimą turėjo teisę priimti institucija nagrinėdama jai paduotą prašymą, ar priimtas sprendimas atitinka aukštesnės galios teisės aktus, ar šis sprendimas priimtas surinkus pakankamai faktinių duomenų, ar nagrinėjant klausimą nebuvo pažeistos procedūrinės taisyklės, o kartu ir besikreipiančio asmens teisės. Administracinis teismas neturi kompetencijos išspręsti klausimą, kuris nebuvo išnagrinėtas institucijoje, arba priimti administracinį sprendimą, nes byloje yra tikrinamas tik viešojo administravimo subjekto sprendimo, veiksmų ar neveikimo teisėtumas, t. y. vykdoma viešojo administravimo subjekto kontrolė (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2018-10-15 nutartis administracinėje byloje Nr. eA-704-602/2018; 2020-01-27 nutartis administracinėje byloje Nr. A-22-602/2020).

Pareiškėjos Komisijai teiktame skunde nurodyti argumentai, kad – „<...> Sprendime nėra duomenų, kad Inspekcija būtų <...> patikrinusi, ar <...> konsultacijos su visuomene procedūros atliktos laikantis nustatytos tvarkos.“ <...> „netikrino ar Vilniaus miesto savivaldybės administracijos pateiktame atsakyme nurodytos viešojo konsultavimosi su visuomene procedūros išduodant specialiuosius reikalavimus buvo realiai atliktos, o jei buvo atliktos ar jos buvo atliktos laikantis teisės aktų reikalavimų“ – atmetini, kadangi jie nebuvo nurodyti Inspekcijai teiktame 2026-01-05 skunde.

Įvertinusi byloje nustatytas aplinkybes bei ginčui aktualų teisinį reglamentavimą, Komisija sprendžia, kad Inspekcija tinkamai taikė Priežiūros įstatymo nuostatas.

LVAT yra pažymėjęs, kad teismas (įskaitant ir Komisiją) neprivalo pasisakyti dėl kiekvieno byloje pateikto argumento, o vertindamas įrodymus gali daryti jais pagrįstas apibendrinančias motyvuotas išvadas (žr. pvz. LVAT 2011 m. rugsėjo 12 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A146-2685/2011).

LVAT laikosi nuostatos, kad 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 visapusiškai bei objektyviai išnagrinėti ginčą (žr. pvz., LVAT 2023 m. vasario 22 d. sprendimą administracinėje byloje Nr. eA-105-502/2023).

Atsižvelgus į faktines ginčo aplinkybes ir ginčo situacijos teisinį reglamentavimą, Komisija daro išvadą, kad Sprendimas yra motyvuotas ir pagrįstas, motyvai yra aiškūs ir pakankami, leidžiantys pareiškėjai suvokti esmines priežastis, lėmusias Sprendimo priėmimą.

Remiantis pirmiau išdėstytais argumentais, darytina išvada, kad skundžiamas Sprendimas yra motyvuotas, pagrįstas objektyviais duomenimis, jį priimant buvo laikomasi teisės aktuose nustatytų procedūrų, jis priimtas Inspekcijai teisės aktais suteiktos kompetencijos ribose, todėl naikinti Sprendimą skundo motyvais nėra teisinio pagrindo.

Dėl pareiškėjo skundo išvestinių reikalavimų – įpareigojimo Inspekcijai atlikti prašomus veiksmus, Komisija pažymi, kad netenkinus pareiškėjo pagrindinio reikalavimo dėl skundžiamo Sprendimo panaikinimo, nėra pagrindo vertinti ir išvestinių reikalavimų dėl įpareigojimo atlikti prašomus veiksmus.

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

n u s p r e n d ž i a:

pareiškėjos UAB „Bendrovė X“ skundą atmesti kaip nepagrįstą.

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

Posėdžio pirmininkas

Giedrius Jakubėnas

Komisijos narės

Vaida Jokubauskaitė

Danutė Kulikauskienė

Raminta Ramanauskienė