

MYKOLO ROMERIO UNIVERSITETO  
STRATEGINIO VALDYMO IR POLITIKOS FAKULTETO  
APLINKOS POLITIKOS IR VALDYMO KATEDRA

VILMA EDITA TAMULIENĖ  
(VIEŠASIS ADMINISTRAVIMAS)

**ŽEMĖS ŪKIUI NAUDOJAMŲ ŽEMĖS SKLYPŲ PASKIRTIES  
KEITIMO PAGRINDIMAS**

Magistro baigiamasis darbas

Darbo vadovas

doc. dr. P. Aleknavičius

**Vilnius, 2006**

## TURINYS

ĮVADAS .....	3
1. PROBLEMOS TEORINIAI-TEISINIAI ASPEKTAI .....	7
1.1. Bendrosios nuostatos .....	7
1.2. Žemės administravimas ir teritorijų planavimas .....	10
1.3. Detalusis planavimas .....	19
1.4. Privalomi detaliojo teritorijų planavimo etapai, stadijos ir procedūros .....	21
1.5. Žemės sklypų paskirties pakeitimas .....	25
2. LIETUVOS RESPUBLIKOS KONSTITUCINIO TEISMO NUTARIMAI DĖL ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGŲ REGLAMENTAVIMO .....	27
3. PAGRINDINĖS TIKSLINĖS ŽEMĖS NAUDOJIMO PASKIRTIES PAKEITIMO PROCEDŪROS .....	35
4. ŽEMĖS ŪKIUI NAUDOJAMŲ ŽEMĖS SKLYPŲ PASKIRTIES KEITIMO PROBLEMŲ IDENTIFIKAVIMAS .....	39
IŠVADOS .....	43
LITERATŪROS SĄRAŠAS .....	45
SANTRAUKA .....	48
SUMMARY .....	50
PRIEDAI .....	52
Sąvokų žodynas .....	52
Detaliųjų planų rengimo taisyklės .....	55
Detaliojo plano rengimo pavyzdys .....	59

## IVADAS

### **Temos aktualumas**

Šiuo metu pagal pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį Lietuvos Respublikos žemės fondas yra suskirstytas į žemės ūkio, miškų ūkio, vandens ūkio, konservacinės paskirties ir kitos paskirties žemę<sup>1</sup>.

Formuojant naujus žemės sklypus pagal žemės reformos žemėtvarkos ir žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus, *žemės ūkio paskirties žemei priskiriama visa* esamų ir buvusių žemės ūkio įmonių žemė, kuri naudojama arba yra tinkama naudoti žemės ūkio produktų gamybai, tarp jų žemės naudotojui priklausančiais gyvenamaisiais namais ir ūkiniais statiniais užstatyti plotai, kiemai, žemė, tinkama paversti žemės ūkio naudmenomis, žemės plotai, užstatyti statiniais, naudojamais veiktai, susijusiai su žemės ūkio produkcijos gamyba, išskyrus tuos atvejus, kai žemės sklypas nustatyta tvarka suteiktas ir naudojamas ne žemės ūkio veiktai; kai toje žemėje formuojami kitos paskirties žemės sklypai, kurių reikia esamiems statiniams naudoti ne žemės ūkio veiktai bei kai kuriais kitais atvejais<sup>2</sup>.

Formuojant naujus žemės sklypus pagal žemės reformos žemėtvarkos projektus, žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus, žemės konsolidacijos projektus ir detaliuosius planus, *miškų ūkio paskirties žemei priskiriami* mišku apaugę plotai ir neapaugę mišku plotai: kirtavietės, žuvę medynai, miško aikštės, medelynai, daigynai, miško sėklinės plantacijos ir žaliaviniai krūmynai bei plantacijos; žemė, kurią užima miško keliai, kvartalų, technologinės ir priešgaisrinės linijos, medienos sandėliai, kitų su mišku susijusių įrenginių užimti plotai, poilsio aikštelės, žvėrių pašarų aikštelės; žemė, kurioje numatyta iversti mišką; miško valdose įsiterpusios kitos žemės naudmenos, tarp jų atskirais žemės sklypais nesuformuotos žemės ūkio naudmenos ir kai kuriais kitais atvejais.

*Vandens ūkio paskirties žemei* priskiriama žemė, užimta Kuršių marių, tvenkinių, ežerų, kurie Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. spalio 14 d. nutarimu Nr. 1268 „Dėl valstybinės reikšmės vidaus vandens telkinių sąrašo ir jų plotų patvirtinimo“ priskirti valstybinės reikšmės vidaus vandenims ir pagal teritorijų planavimo dokumentus neįtraukti į valstybinių rezervatų ar valstybinių parkų biosferos stebėsenos (monitoringo) teritorijų rezervatų žemę; žemė, užimta tvenkinių ir kitų vandens telkinių, išskyrus tuos vandens telkinius, kurie priskirti

---

<sup>1</sup> Lietuvos Respublikos žemės įstatymas // Valstybės žinios. 1994, Nr. 34-620

<sup>2</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004-10-13 nutarimas Nr. 1278 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimo Nr. 1073 „Dėl pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir prašymų leisti pakeisti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį padavimo, nagrinėjimo ir sprendimų priėmimo tvarkos patvirtinimo“ pakeitimo“.

žemės ūkio paskirčiai suformuotiems žemės sklypams; prielaukų, elingų ir vandens ūkio objektų žemės sklypai, pakrančių ir salų žemė, kuri pagal teritorijų planavimo dokumentus priskiriama vandens ūkio paskirties žemei.

**Konservacinės paskirties žemei** priskiriami rezervatai ir rezervatinės apyrbės, sudarantys savarankiškas saugomas teritorijas, taip pat esantys valstybinių parkų ar biosferos stebėsenos (monitoringo) teritorijų rezervatinių zonų sudėtyje; valstybės ir savivaldybių saugomų gamtos ir kultūros paveldo objektų žemės sklypai, kuriuose draudžiama ūkinė veikla, nesusijusi su šių objektų ir jų užimtų teritorijų specialia priežiūra, tvarkymu ar apsauga.

**Kitos paskirties žemei**, (t.y. tai žemei, kurioje galima pridėtinę vertę kurianti ekonominė veikla, nesusijusi su dirvožemio naudojimu (žemės ūkio augalų ar miško medynų auginimui) (*pabraukta*)), priskiriami žemės sklypai, kurie pagal teritorijų planavimo dokumentuose nustatytą žemės naudojimo būdą skirstomi į:

- 1) gyvenamąsias teritorijas;
- 2) visuomeninės paskirties teritorijas;
- 3) pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijas;
- 4) komercinės paskirties objektų teritorijas;
- 5) inžinerinės infrastruktūros teritorijas;
- 6) rekreacines teritorijas;
- 7) bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijas;
- 8) naudingųjų iškasenų teritorijas;
- 9) teritorijas krašto apsaugos tikslams;
- 10) atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo (sąvartynai) teritorijas.

Galiojančiuose teisės aktuose yra nustatyti griežti žemės paskirties keitimo apribojimai. Žemės savininkai naudoti žemę kitai paskirčiai, negu buvo nustatyta žemę įsigyjant nuosavybėn, gali tik apskrities viršininkui priėmus sprendimą pakeisti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį. Prašymų pakeisti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį padavimo, nagrinėjimo ir sprendimų priėmimo tvarką nustato Vyriausybė.

Konkurencingumas Lietuvos ūkyje pastaraisiais metais didėjo daugiausia dėl šių veiksnių: naujų technologijų ir inovacijų diegimo, platesnio modernių vadybos ir rinkodaros metodų taikymo, techninių žinių bei licencijų ir patentų įgijimo, investicijų į žmogiškųjų išteklių plėtrą, mokymą ir perkvalifikavimą, naujų kokybės ir aplinkosaugos valdymo standartų diegimą ir kt. Tuo tarpu bendrojo vidaus produkto dalis tenkanti žemės ūkiui, miškininkystei ir žuvininkystei, per pastarąjį dešimtmetį nuolat mažėjo. Iš pirmo žvilgsnio gali pasirodyti, kad valdžios institucijos teisės aktų pagalba dirbtinai ir nepagrįstai palaiko gana pasyviai besivystantį

žemės ūkio sektorių, nors parama ir papildomos pastangos reikalingos kitur: gamyboje, statyboje, švietime, mažmeninėje ar didmeninėje prekyboje<sup>3</sup>. Kadangi šiems sektoriams reikalinga, kad teisės aktai užtikrintų operatyvų, be papildomų biurokratinių suvaržymų, atitinkamos paskirties žemės sklypų poreikių patenkinimą, atsiranda nuomonių, siūlančių liberalizuoti žemės tikslinės paskirties keitimo procedūras ar netgi visiškai atsisakyti tikslinės paskirties įstatyminio įtvirtinimo<sup>4</sup>. Reformų būtinybę šioje srityje bandoma įrodyti Europos rekonstrukcijos ir plėtros banko kartu su Pasaulio banku atlikta „Verslo aplinkos ir įmonių veiklos 2005 m. apžvalga“, kurioje nurodoma, kad su problemomis dėl žemės rinkos reguliavimo ir to nulemtu žemės trūkumu Lietuvos verslininkai susiduria beveik du kartus dažniau nei kitų Rytų ir Centrinės Europos valstybių įmonės.

Visa tai rodo, kad privatūs (komerciniai) interesai konfliktuoja su viešuoju interesu, kuris apibrėžtas ne tik Lietuvos įstatymuose, bet ir Europos žemės ūkio modelyje. Pagal šį modelį žemės ūkio sistemos turi veikti šiomis kryptimis:

- šalies poreikių maisto produktams ir atsinaujinančioms žaliavoms tenkinimas (aprūpinimas);
- kraštovaizdžio apsauga ir panaudojimas rekreacijai bei turizmui;
- kaimiškojo gyvenimo būdo, kultūros vertybių, socialinio bendravimo išsaugojimas bei parama, siekiant kaimo vietovių gyvybingumo;
- sveikos gyventi aplinkos išsaugojimas ir tausojantis jos naudojimas, laikantis geros ūkininkavimo praktikos reikalavimų.

**Tyrimo problema** – prieštaravimas tarp teisinio, viešąjį interesą ginančio, reguliavimo ir lokalinių (privačių, komercinių) interesų.

**Temos naujumas** grindžiamas tuo, kad literatūroje trūksta gilesnės analizės, dėl ko gana ilgai trunka žemės sklypų paskirties keitimas. Dažniausiai probleminės situacijos analizuojamos arba tik iš teisinių-visuomeninių, arba tik iš praktinių-komercinių pozicijų, tačiau reta, kad į jas būtų žvelgiama kompleksiskai ir moksliniu požiūriu argumentuotai. Be to, nuo šių metų kovo mėnesio, kuomet daugelį žemės klausimų išnagrinėjo Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas, atsirado galimybė į temą problemą pažvelgti išvengiant įvairių abejotinų interpretacijų.

---

<sup>3</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004-08-02 nutarimas Nr. 935 „Dėl Lietuvos 2004–2006 metų bendrojo programavimo dokumento patvirtinimo“

<sup>4</sup> Lietuvos laisvosios rinkos instituto tyrimas "Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: įvertinimas ir būtini pokyčiai"// [http://www.lrinka.lt/index.php/analitiniai\\_darbai/llri\\_tyrimas\\_pagrindine\\_tiksline\\_zemes\\_naudojimo\\_paskirtis\\_ivertinimas\\_ir\\_butini\\_pokyciai/3126](http://www.lrinka.lt/index.php/analitiniai_darbai/llri_tyrimas_pagrindine_tiksline_zemes_naudojimo_paskirtis_ivertinimas_ir_butini_pokyciai/3126) ; prisijungimo laikas: 2006-09-05.

**Tyrimo hipotezė** – įstatymų, kitų teisės aktų nuostatos bei institucijų ir pareigūnų biurokratizmas nepagrįstai varžo asmenų konstitucines teises su jiems priklausančiu turtu – žeme – elgtis netrukdomai ir savo nuožiūra, todėl esama tvarka turėtų būti liberalizuota.

**Tyrimo objektas:** žemės ūkiui naudojamų žemės sklypų paskirties keitimo teisiniai aspektai ir procedūros.

**Tyrimo dalykas:** žemės ūkiui naudojamų žemės sklypų paskirties keitimo teisinio reguliavimo konstitucingumas, paskirties keitimo būtinos procedūros ir jų faktinė trukmė.

**Tyrimo tikslas:** išsiaiškinti žemės sklypų paskirties keitimo teisinio reguliavimo atitiktį šalies pagrindiniam įstatymui ir išanalizuoti, kokie etapai labiausiai lemia paskirties keitimo proceso trukmę.

**Tyrimo uždaviniai:** išanalizuoti teritorijų planavimo tikslus ir prioritetus; atlikti teisės aktų analizę; apžvelgti Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo išaiškinimus žemės teisės klausimais; apskaičiuoti pagrindinių žemės sklypų paskirties keitimo procedūrų laiko sąnaudas ir atlikti jų analizę; suformuluoti pasiūlymus nustatytoms problemoms spręsti.

**Tyrimo šaltiniai:** teisės aktai, mokslinė literatūra, informacija, pateikta interneto tinklalapiuose, statistinės ataskaitos, teismų praktika, detaliojo planavimo oficiali dokumentacija.

**Tyrimo metodai:** mokslines literatūros analizė ir apibendrinimas, lyginamoji analizė, teisės aktų analizė (lingvistinė, sisteminė, lyginamoji, loginė, įstatymo leidėjo ketinimų) statistinių duomenų analizė, apklausa.

**Tyrimo apribojimai:** pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis keičiama apskrities viršininko sprendimu pagal parengtus ir patvirtintus žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo, žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektus, žemės konsolidacijos projektus ir detaliuosius planus. Dėl ribotos darbo apimties, taip pat dėl didesnio visuomenės susidomėjimo, tyrimui iš galimų variantų buvo atrinkti detaliojo planavimo atvejai.

Tyrimo metu nebuvo analizuojami atvejai, kai žemės sklypų paskirties keitimo procesas buvo trikdomas dėl bendrųjų planų nebuvimo, nebuvo gilinamasi į analizei atrinkto paskirties keitimo proceso atskiro etapo ypatybes, taip pat nebuvo kreipiamas dėmesys, koks asmuo – viešasis ar privatus – atlieka paskirties keitimą. Tyrimui buvo atrinkta tiek medžiagos ir informacijos, kad susidarytų pagrįsta galimybė paneigti arba patvirtinti iškeltą hipotezę bei pasiekti tyrimo tikslą.

# 1. PROBLEMOS TEORINIAI-TEISINIAI ASPEKTAI

## 1.1. Bendrosios nuostatos

Lietuvos Respublikos ratifikuoto, todėl tiesiogiai taikomo Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos<sup>5</sup> protokolo Nr.1, iš dalies pakeisto protokolu Nr.11, 1 straipsnis, nustato, kad kiekvienas fizinis ar juridinis asmuo turi teisę netrukdomai naudotis savo nuosavybe (su sąlyga, jei tai nepažeidžia kitų asmenų ar visuomenės interesų).

Lietuvos Respublikos Konstitucijos<sup>6</sup> (toliau – Konstitucijos) 23 straipsnyje teigiama, kad nuosavybė yra neliečiama, nuosavybės teises saugo įstatymai. Jei asmens konstitucinės teisės ar laisvės yra pažeidžiamos, jis turi teisę kreiptis į teismą dėl žalos atlyginimo.

Konstitucijos 30 straipsnis įtvirtina asmens teisę į teisminę gynybą. Tai didžiausios socialinės vertybės – būtent žmogaus teisių ir laisvių, kurių pripažinimas, gerbimas ir apsauga yra valstybės pareiga – svarbiausia ir efektyviausia gynybos priemonė<sup>7</sup>. „Asmuo“ čia turėtų būti suprantamas kaip tiek fizinis, tiek juridinis asmuo. Tai patvirtina Teismų įstatymo 4 straipsnis<sup>8</sup>: teisę į teisminę gynybą taip pat turi įmonės, įstaigos, organizacijos bei kitos institucijos.

Lietuvos Respublikos civilinio kodekso<sup>9</sup> 6.249 straipsnis konkretizuoja, kas yra žala ir nuostoliai. Žala yra asmens turto netekimas arba sužalojimas, turėtos išlaidos (tiesioginiai nuostoliai), taip pat negautos pajamos, kurias asmuo būtų gavęs, jeigu nebūtų buvę neteisėtų veiksmų. Piniginė žalos išraiška yra nuostoliai. Jeigu šalis nuostolių dydžio negali tiksliai įrodyti, tai jų dydį nustato teismas<sup>10</sup>.

Šios trumpos aukščiausios juridinės galios teisės aktų apžvalgos pagrindu galima teigti, kad nuosavybės savininkai turi teisę netrukdomai ja naudotis, jų teises gina įstatymai, taip pat šie įstatymai numato patirtos žalos atlyginimo galimybę. Tačiau, kaip rodo gilesnė analizė, tai nėra absoliutu. Ypač, kai tai susiję su žeme ir jos naudojimo sąlygomis.

---

<sup>5</sup> Europos žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencija // Valstybės žinios. 1995, Nr. 40-987.

<sup>6</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucija // Valstybės žinios. 1992, Nr. 31-953, Lietuvos Aidas. 1992, Nr. 220, Valstybės žinios. 1992, Nr. 33-1014.

<sup>7</sup> Jovaišas K. Konstitucijos 30 straipsnio komentaras // Teisės problemos. 1999, Nr.1-2 (23,24). P.121.

<sup>8</sup> Lietuvos Respublikos teismų įstatymas // Valstybės žinios. 1994, Nr. 46-851; Valstybės žinios. 2002, Nr. 17-649.

<sup>9</sup> Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas // Valstybės žinios. 2000, Nr. 74-2262, Valstybės žinios. 2000, Nr. 80.

<sup>10</sup> Lietuvos Respublikos žalos, atsiradusios dėl valdžios institucijų neteisėtų veiksmų, atlyginimo įstatymas // Valstybės žinios. 2002, Nr. 56-2228.

Lietuvoje žemės naudojimo sąlygų nustatymas siejamas su žemės reformos darbų specifika ir tikslais, pvz., kaimo vietovėje sukurti žemės ūkio ir kitas ūkines struktūras, pasiekti racionalesnį žemės naudojimą nei buvo iki žemės privatizavimo ir kt. Žemės efektyviausiu naudojimu turėtų būti suprantamas ne tiek teritorijos panaudojimas besiplečiančiai gyvenamajai, ūkinei-komercinei statybai ar rekreacijai, kiek vertingų, negalimų atkurti gamtos išteklių (natūralaus kraštovaizdžio, derlingojo dirvožemio) išsaugojimas arba taupus ir tausojantis naudojimas. Kadangi žemės reformos dokumentų pagrindu žemės sklypai buvo projektuojami, ženklinami vietovėje ir registruojami kaip atskiri nekilnojamojo turto objektai nuo pat 1992 metų, jų paskirties nustatymo pagrindinis kriterijus – faktinio žemės naudojimo būklė. Žemės įsavinimas žemės ūkio veiklai Lietuvoje vyko per šimtmečius, plotuose su žemdirbystei tinkamais dirvožemiais. Jos laikinas apleidimas šiuo metu negali būti pagrindu nustatyti kitokią paskirtį, pvz. miškų ūkio. Be to, teritorijos įsavinimas žemės ūkio veiklai anksčiau nenauduotose ūkininkavimui plotuose yra susijęs su brangiai kainuojančiais melioracijos darbais ir tokių plotų su natūraliai derlingais dirvožemiais nėra daug. Statinių išdėstymui ir eksploatavimui naudojama žemė turi savo specifika – svarbu ne jos gamtinės savybės, ne dirvožemis, o teritorijos tinkamumas statyboms; joje esančių statinių vertė dažnai yra didesnė už žemės vertę. Gamtinės savybės apsprendžia miškų ūkio ir vandens ūkio paskirtį, taip pat – konservacinę paskirtį, o žemės plotuose, kurios leista naudoti naudingųjų iškasenų eksploatavimui – kitą paskirtį.

Atskirose valstybėse yra skirtinga žemės naudojimo paskirties klasifikacija, tačiau visais atvejais yra žemės ūkio paskirtis ir miškų ūkio paskirtis, viešo naudojimo teritorijos, užstatytos (urbanizuotos plėtros) teritorijos. Žemės kadastro specialistų apklausos duomenimis toks žemės skirstymas yra Danijoje, Norvegijoje, Švedijoje, Škotijoje, Ispanijoje ir kitose valstybėse. Paskirties nustatymo pagrindai panašūs - pagal teritorijų planavimo dokumentus arba valdžios institucijų sprendimus.

Žemės racionalus naudojimas ir apsauga yra valstybinės svarbos problema, ir valdymo institucijos tai gali užtikrinti administracinėmis priemonėmis – panaudodamos teritorijų planavimo dokumentus ir teisės aktus, reglamentuojančius disponavimą žeme ir jos naudojimo sąlygas. Rengiant teritorijų planavimo dokumentus, galima kompleksiskai suderinti ir tinkamai išdėstyti teritorijoje saugotinus objektus, urbanistinės plėtros elementus, vertingas žemės ūkio naudmenas, miškus ir rekreacinius objektus. Teisės aktai arba teritorijų planavimo dokumentai nustato šias sąlygas žemės naudotojams: pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, žemės naudojimo būdą ir pobūdį, specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, teritorijų tvarkymo reglamentus, tačiau visa dar pasigendama supratimo, kad teritorijų planavimo darbai leidžia pasiekti valstybės norimų tikslų, atitinkančių viešąjį interesą: saugoti aplinką ir racionaliai naudoti žemę.



Pasaulyje žemės ūkio naudmenų su derlinguoju dirvožemiu ištekliai yra riboti ir jų apsauga nuo neracionalaus naudojimo apskritai yra aktuali problema žmonijai

Norint suderinti žemės ūkio institucijų bei žemės ūkio veiklos subjektų (ūkininkų) ir ne žemės ūkio verslu užsiimančių asmenų interesus, reikia panaudoti užstatymui tik blogesnės ūkinės vertės žemes arba kiek galima taupiau planuoti dirbamos žemės panaudojimą kitai paskirčiai. Tai išsprendžiama tik rengiant teritorijų planavimo dokumentus. Teritorijų planavimo dokumentai yra parengti daugumoje Vakarų Europos šalių ir tai rodo žemės naudojimo stabilumą.

Lietuvoje pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis nustatoma pagal detaliuosius planus, žemės reformos žemėtvarkos projektus (formuojant žemės sklypus pirmą kartą kaimo vietovėje), žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus, žemės konsolidacijos projektus ir žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektus. Jų rengimo ir įgyvendinimo tvarka yra pakankamai reglamentuota teisės aktais.

Žemės ūkio paskirties žemės naudojimas dėl specifinio veiklos pobūdžio yra valstybės reguliuojamas, siekiant sukurti konkurencingus ūkius, užtikrinti aplinkos apsaugą ir kultūrinio kraštovaizdžio formavimą. Tai numato šie strateginiai dokumentai:

1. Valstybinė aplinkos apsaugos strategija<sup>11</sup>. Ypatingą vietą strategijoje užima racionalios, ekologiškai pagrįstos žemėnaudos, užtikrinančios kraštovaizdžio stabilumą, struktūros formavimas.

2. Žemės ūkio ir kaimo plėtros strategija<sup>12</sup>. Strategijos tikslai: ūkininkų šeimos ūkių pagrindu veikiantis į rinką orientuotas, konkurencingas žemės ūkis, užtikrinantis stabilų vartotojų aprūpinimą geros kokybės maisto produktais. Strategijoje numatytos žemės ūkio ir kaimo plėtros politikos įgyvendinimo kryptys: investicijos į ūkius, jų modernizavimas ir veiklos įvairinimas; specializuotų racionalaus dydžio prekinių ūkių plėtojimo investicijų dalinis finansavimas, lengvatinis kreditavimas, kitos specialios priemonės ūkių kapitalui formuoti; teisinėmis ir ekonominėmis priemonėmis skatinti ūkių, kuriuose ūkininkauja jauni asmenys, kūrimąsi, ūkių pertvarkymą iki racionalaus dydžio, jų modernizavimą bei veiklos įvairinimą.

3. Valstybės ilgalaikės raidos strategija<sup>13</sup>. Joje numatyti kaimo ir žemės ūkio plėtros uždaviniai: sutvarkyti žemės teisinius santykius, užbaigti nuosavybės teisės į žemę atkūrimo darbus, skatinti žemės rinkos plėtrą ir sklypų jungimą; įgyvendinti teisinių, ekonominių,

---

<sup>11</sup> Lietuvos Respublikos Seimo nutarimas „Dėl Valstybinės aplinkos apsaugos strategijos patvirtinimo“ // Valstybės žinios. 1996, Nr. 103-2347

<sup>12</sup> Lietuvos Respublikos Seimo nutarimas „Dėl Žemės ūkio ir kaimo plėtros strategijos patvirtinimo“ // Valstybės žinios. 2000, Nr. 50-1435

<sup>13</sup> Lietuvos Respublikos Seimo nutarimas „Dėl Valstybės ilgalaikės raidos strategijos patvirtinimo“ // Valstybės žinios. 2002, Nr. 113-5029

organizacinių ir administracinių priemonių kompleksą gerai žemės kultūrinei ir techninei būklei palaikyti, žemės produktyvumui išsaugoti, melioracijos įrenginių būklei gerinti.

4. Žemės ūkio ir kaimo plėtros įstatymo<sup>14</sup> 4 straipsnis. Žemės ūkio ir kaimo plėtros politikos tikslai: nustatant ir įgyvendinant valstybės žemės ūkio ir kaimo plėtros politiką, siekiama šių tikslų:

- sukurti orientuotą į rinką, kooperuotą, efektyvų ir konkurencingą žemės ūkio sektorių;
- tolygios ir įvairiapusės kaimo ūkinės plėtros ir socialinės ekonominės sanglaudos kaimo vietovėse, sudarant sąlygas gerinti kaimo vietovių gyvenamąją gyvenimo kokybę;
- tausoti aplinką taikant agrarinės aplinkosaugos bei miškininkystės priemones ir skatinti subalansuotą atsinaujinančių gamtos išteklių naudojimą.

#### **Išvada:**

*Siekiant sumažinti žmogaus ūkinės veiklos neigiamą poveikį aplinkai, reikia ne atsisakyti žemės naudojimo reglamentavimo teritorijų planavimo dokumentų pagrindu, o priešingai – dar sugriežtinti valdymo institucijų kontrolę, paspartinti teritorijos planavimo dokumentų rengimą, pagerinti jų kokybę ir sudaryti sąlygas platesniam svarstymui su visuomene.*

### **1.2. Žemės administravimas ir teritorijų planavimas**

Pagrindiniai žemės administravimo tikslai nustatyti Žemės įstatymo 33 straipsnyje:

- planuoti Lietuvos Respublikos žemės fondo naudojimą ir spręsti dėl administracinių vienetų ribų patikslinimo, suderinant su bendrųjų planų sprendiniais;
- planuoti ir įgyvendinti teritorijų tvarkymo priemones, sudarant palankias sąlygas konkurencingų ūkių kūrimui, kaimo infrastruktūros plėtrai, racionaliam žemės ūkio naudmenų, miškų, kitų gamtos išteklių naudojimui;
- planuoti ir įgyvendinti priemones aplinkos apsaugai ir kraštovaizdžio ekologiniam stabilumui užtikrinti.

Sprendimai dėl žemės administravimo priimami ir įgyvendinami pagal teritorijų planavimo dokumentus. Su žemėtvarkos planavimo dokumentų sprendiniais Vyriausybės nustatyta tvarka derinamas planuojamų statinių ir įrenginių išdėstymas kaimo vietovėje bei žemės naudmenų sudėties pakeitimas.

Pagal Žemės įstatymo<sup>15</sup> 21 straipsnį žemės savininkai ir kiti naudotojai privalo:

<sup>14</sup> Lietuvos Respublikos žemės ūkio ir kaimo plėtros įstatymas // Valstybės žinios. 2002, Nr. 72-3009

<sup>15</sup> Lietuvos Respublikos žemės įstatymas // Valstybės žinios. 1994, Nr.34-620

- naudoti žemę pagal pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį, naudojimo būdą bei pobūdį;
- laikytis žemės sklypui nustatytų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų, teritorijų planavimo dokumentuose nustatytų reikalavimų;
- vykdydami statybas ir eksploatuodami naudingąsias iškasenas, laikytis teisės aktų nustatytų reikalavimų, kad būtų išsaugotas derlingasis dirvožemio sluoksnis ir rekultivuotos pažeistos žemės;
- savo naudojamuose žemės sklypuose vykdydami ūkinę ir kitą veiklą, nepažeisti gretimų žemės sklypų savininkų ar naudotojų ir gyventojų teisių ir įstatymų saugomų interesų;
- leisti vykdyti žemės ir jos gelmių bei paviršinio vandens tyrimus ir matavimus šalims suderinus tyrimų trukmę, tiriamo ploto ribas, darbų atlikimo laiką ir nuostolių kompensaciją, nenaikinti ir nežaloti užkonservuotų gręžinių ir mokslo tikslams naudojamų įrenginių;
- leisti statyti geodezinius, geofizinius ženklus statiniuose ir žemėje bei juos saugoti;
- leisti kitiems asmenims priėti prie paviršinio vandens telkinių nustatytais pakrantės apsaugos juostomis, lankyti gamtos ir kultūros paveldo teritorinius kompleksus bei objektus ir bendro naudojimo rekreacinius objektus (teritorijas);
- statyti statinius ir įrenginius tik teisės aktų nustatyta tvarka gavus reikalingus leidimus.

Pagal Žemės įstatymo 24 straipsnį pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis Vyriausybės nustatyta tvarka nustatoma formuojant naujus žemės sklypus. Šiems žemės sklypams nustatyta pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis keičiama žemės savininkų, valstybinės žemės patikėtinių ar įstatymų nustatytais atvejais kitų subjektų prašymu pagal detaliuosius arba specialiuosius teritorijų planavimo dokumentus.

Žemės savininkai naudoti žemę kitai paskirčiai, negu buvo nustatyta žemę įsigyjant nuosavybėn, gali tik apskrities viršininkui priėmus sprendimą pakeisti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį.

Žemės sklypo naudojimo būdas ir pobūdis nustatomi ir keičiami pagal teritorijų planavimo dokumentus<sup>16</sup>. Žemės naudojimo būdų turinį bei pobūdžių sąrašą ir jų turinį nustato Vyriausybė arba jos įgaliotos institucijos.

Pagal Žemės įstatymo 25 straipsnį žemės ūkio paskirties žemei pagal teritorijų planavimo dokumentus priskiriami žemės plotai, naudojami arba tinkami naudoti žemės ūkio produktų gamybai, tarp jų žemės naudotojui priklausančiais gyvenamaisiais namais ir ūkiniais statiniais užstatyti plotai, jeigu jie nesuformuoti atskirais sklypais, kiemais, žeme, tinkama

<sup>16</sup> Aleknavičius P. Žemės teisė. Vilnius: Jandrija, 2005. P56-57.

paversti žemės ūkio naudmenomis, žemės plotai, užstatyti statiniais, naudojamais veikalais, susijusiai su žemės ūkio produkcijos gamyba, taip pat Vyriausybės nustatyto dydžio miškų plotai, jeigu jie nesuformuoti atskirais sklypais, ir kitos šiuose žemės plotuose įsiterpusios ne žemės ūkio naudmenos.

Pagal teritorijų planavimo dokumentuose nustatytą naudojimo būdą žemės ūkio paskirties žemės sklypai skirstomi į:

- mėgėjiškų sodų žemės sklypus ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypus;
- specializuotų sodininkystės, gėlininkystės, šiltnamių, medelynų ir kitų specializuotų ūkių žemės sklypus;
- rekreacinio naudojimo žemės sklypus;
- kitus žemės ūkio paskirties žemės sklypus.

Žemės ūkio paskirties žemė, atsižvelgiant į žemės savininkų, kitų naudotojų ir visuomenės interesus, tvarkoma pagal patvirtintus teritorijų planavimo dokumentus: tikslinamos esamų ūkių žemėvaldų ribos; formuojamos naujos ūkių žemėvaldos; statomos ūkininkų sodybos ir žemės ūkio veiklai reikalingi ūkiniai statiniai, tiesiami keliai su tvirta danga; įrengiami tvenkiniai; sodinamas miškas; žemės ūkio naudmenomis paverčiami miškai, pelkės ir krūmai bei kitos ne žemės ūkio naudmenos.

Pastaruoju metu sparčiai vykstantys ekonominiai procesai suaktyvino žemės savininkų interesą vykdyti individualių namų, komercinės paskirties ir kitų objektų statybas. Tokia veikla negalima žemės ūkio paskirties žemės sklypuose. Tai įmanoma tik kitos paskirties žemės sklypuose, kuriuos apibrėžia Žemės įstatymo 29 straipsnis: kitos paskirties žemei priskiriami žemės sklypai, kurie pagal teritorijų planavimo dokumentuose nustatytą žemės naudojimo būdą skirstomi į:

- gyvenamąsias teritorijas;
- visuomeninės paskirties teritorijas;
- pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijas;
- komercinės paskirties objektų teritorijas;
- inžinerinės infrastruktūros teritorijas;
- rekreacines teritorijas;
- bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijas;
- naudingųjų iškasenų teritorijas;
- teritorijas krašto apsaugos tikslams;
- atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo (sąvartynai) teritorijas.

Neatmestina prielaida, kad suaktyvėjęs žemės paskirties keitimas susijęs su spekuliaciniais procesais. VĮ Registrų centro duomenimis, namų valdos žemė už žemės ūkio paskirties žemę kai kuriose vietovėse gali skirtis keliolika kartų<sup>17</sup>: pavyzdžiui Vilniuje žemės sklypo vieno aro kaina skiriasi nuo 6 iki 15 kartų (atitinkamai 30.000÷150.000 Lt/a ir 2.000÷25.000 Lt/a).

Žemės įstatyme minimas teritorijų planavimas yra reglamentuotas atskiru teisės aktu – Teritorijų planavimo įstatymu<sup>18</sup>. Teritorijų planavimo *pagrindiniai tikslai* išdėstyti šio įstatymo 3 straipsnyje:

- išlaikyti valstybės teritorijos socialinio, ekonominio ir ekologinio vystymo pusiausvyrą;
- formuoti sveiką ir harmoningą gyvenamąją, darbo ir poilsio aplinką stengiantis sukurti geresnes ir visoje valstybės teritorijoje visavertes gyvenimo sąlygas;
- formuoti gyvenamųjų vietovių ir infrastruktūros bei kitų veiklos sričių plėtojimo politiką;
- saugoti, racionaliai naudoti ir atkurti gamtos išteklius, gamtos ir kultūros paveldo vertybes, tarp jų ir rekreacijos išteklius;
- formuoti gamtinį karkasą, sudaryti prielaidas kraštovaizdžio ekologiškai pusiausvyrai palaikyti arba jai atkurti;
- formuoti žemės sklypus, rezervuoti (nustatyti) teritorijas gyvenamųjų vietovių infrastruktūros ir kitų veiklos sričių, skirtingų rūšių žemės naudmenų plėtrai;
- suderinti fizinių ir juridinių asmenų ar jų grupių, visuomenės, savivaldybių ir valstybės interesus dėl teritorijos ir žemės sklypų naudojimo bei veiklos plėtojimo šioje teritorijoje sąlygų;
- skatinti investicijas socialiniam ekonominiam vystymui.

Nustatant konkrečių teritorijų planavimo tikslus, būtina atsižvelgti į visuomenės poreikius, planuojamos teritorijos kraštovaizdžio ypatumus, geografinę padėtį, geologines sąlygas, urbanistikos, architektūros, techninius, aplinkosaugos, paveldosaugos, žemės ūkio paskirties žemės naudojimo ir tvarkymo reikalavimus, žemės ir kito nekilnojamojo turto savininkų ir trečiųjų asmenų teises, valstybės saugumo ir gynybos poreikius.

Teritorijų planavimo rūšys ir lygmenys nustatyti to paties įstatymo 4 straipsnyje. Teritorijų planavimo *rūšys* yra šios:

---

<sup>17</sup> VĮ Registrų centro duomenys // <http://www.kada.lt/vzvertes/>; prisijungimo laikas 2006-10-16

<sup>18</sup> Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas // Valstybės žinios. 1995, Nr. 107-2391. Valstybės žinios. 2004, Nr. 21-617.

- bendrasis teritorijų planavimas;
- specialusis teritorijų planavimas;
- detalusis teritorijų planavimas.

Teritorijų planavimo *lygmenys* pagal teritorijų planavimo dokumentą tvirtinančią instituciją yra šie:

- valstybės (dokumentus tvirtina Seimas);
- Vyriausybės (dokumentus tvirtina Vyriausybė);
- Vyriausybės įgalios institucijos (dokumentus tvirtina Vyriausybės įgalioji institucija);
- apskrities (dokumentus tvirtina apskrities viršininkas);
- savivaldybės (dokumentus tvirtina savivaldybės taryba ar jos įgaliojamas savivaldybės administracijos direktorius).

Teritorijų planavimo lygmenys pagal planuojamos *teritorijos dydį* ir sprendinių konkretizavimo lygį yra šie:

- nacionalinis – visa valstybės teritorija (rengiami bendrojo ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentai);
- regiono – valstybės teritorijos dalys, išsiskiriančios administraciniu (apskritys), principiniu funkcinio bendrumu (rengiami bendrojo ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentai);
- rajono – regiono dalys, išsiskiriančios administraciniu (savivaldybės), konkrečiu funkcinio bendrumu (rengiami bendrojo ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentai);
- vietovės – žemės sklypai ar jų grupės (rengiami detaliojo ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentai).

Teritorijų planavimo politikos bendrąsias kryptis nustato *Seimas*.

*Vyriausybė* formuoja valstybės teritorijų planavimo politiką ir numato priemones jai įgyvendinti.

*Aplinkos ministerija:*

- pagal kompetenciją įgyvendina valstybės teritorijų planavimo politiką;
- koordinuoja ir pagal kompetenciją organizuoja valstybės lygmens teritorijų planavimo dokumentų rengimą;
- pagal kompetenciją rengia teritorijų planavimo politikai įgyvendinti reikalingus teisės aktus; išduoda planavimo sąlygas;
- teikia planavimo organizatoriams reikalavimus dėl teritorijų planavimo dokumentų privalomo parengimo, jeigu vykdoma arba numatoma veikla ar jos nevykdymas turi ar gali turėti neigiamų pasekmių gyvenimo ar aplinkos kokybei;

- pagal kompetenciją atlieka valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą, taip pat valstybės lygmens teritorijų planavimo dokumentų įgyvendinimo stebėseną (monitoringą);
- atlieka kitas šio Įstatymo bei kitų teisės aktų nustatytas funkcijas.

**Vyriausybės įgaliotos institucijos** pagal kompetenciją organizuoja teritorijų planavimo dokumentų rengimą; rengia šiam įstatymui įgyvendinti reikalingus teisės aktus; atlieka Vyriausybės, Vyriausybės įgaliotos institucijos lygmens teritorijų planavimo dokumentų įgyvendinimo stebėseną (monitoringą); atlieka kitas šio Įstatymo bei kitų teisės aktų nustatytas funkcijas.

**Apskritis viršininkas** įgyvendina valstybės teritorijų planavimo politiką apskrityje; pagal kompetenciją organizuoja ir koordinuoja apskrities lygmens teritorijų planavimo dokumentų rengimą; atlieka valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą; taip pat Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos lygmens, apskrities lygmens teritorijų planavimo dokumentų įgyvendinimo stebėseną (monitoringą); atlieka kitas teisės aktų nustatytas funkcijas.

**Savivaldybės institucijos** įgyvendina valstybės teritorijų planavimo politiką rengiant savivaldybės lygmens teritorijų planavimo dokumentus; koordinuoja ir organizuoja savivaldybės lygmens teritorijų planavimo dokumentų rengimą; pagal kompetenciją atlieka savivaldybės lygmens teritorijų planavimo dokumentų įgyvendinimo stebėseną (monitoringą); atlieka kitas šio Įstatymo ir kitų teisės aktų nustatytas funkcijas.

Teritorijų planavimo dokumentų rengimas turi būti derinimas su tai pačiai teritorijai ar veiklos sričiai rengiamais strateginio planavimo dokumentais. Strateginio planavimo dokumentai turi būti parengti iki teritorijų planavimo proceso pradžios arba gali būti rengiami teritorijų planavimo dokumentų rengimo metu. Teritorijų planavimo dokumentų sprendinių įgyvendinimui užtikrinti parengiamos sprendinių įgyvendinimo programos (6 straipsnis).

Bendrojo teritorijų planavimo objektai nustatyti įstatymo 7 straipsnyje. Tai:

- valstybės teritorija;
- apskrities teritorija
- savivaldybės teritorija arba jos dalys (miestai ir miesteliai).

Bendrojo teritorijų planavimo **uždaviniai** yra:

- suformuoti teritorijos tvarkymo, naudojimo ir apsaugos koncepciją;
- optimizuoti teritorijos urbanistinę struktūrą ir infrastruktūros sistemą;
- numatyti priemones ir apribojimus, užtikrinančius gamtos išteklių racionalų naudojimą, kraštovaizdžio ekologinę pusiausvyrą, gamtinio karkaso formavimą, gamtos ir kultūros paveldo vertybių išsaugojimą;
- numatyti priemones užstatytų teritorijų urbanistinei erdvinei kompozicijai tobulinti, gyvenimo ir aplinkos kokybei gerinti, bendrojo naudojimo želdynų sistemai formuoti;

- nustatyti teritorijų pastatų aukščio reglamentus;
- numatyti pagrindines regioninės politikos formavimo bei įgyvendinimo nuostatas;
- rezervuoti teritorijas, kuriose būtų plėtojami komunikaciniams koridoriams, inžinerinei bei susisiekimo infrastruktūrai ir kitiems visuomenės poreikiams tenkinti reikalingi objektai.

Gali būti nustatomi ir kiti bendrojo teritorijų planavimo uždaviniai atsižvelgiant į bendrojo teritorijų planavimo objektą bei konkrečius visuomenės poreikius, socialinius, ekonominius ir ekologinius planuojamos teritorijos ypatumus.

Bendrojo teritorijų planavimo organizatoriai yra šie:

- Aplinkos ministerija;
- apskrities viršininkas;
- savivaldybės administracijos direktorius.

Bendrojo teritorijų planavimo dokumentai yra:

- valstybės teritorijos bendrasis (generalinis) planas;
- apskrities teritorijos bendrasis (generalinis) planas;
- savivaldybės teritorijos bendrasis planas;
- savivaldybės teritorijos dalies (miesto ar miestelio) bendrasis planas.

Bendrieji planai *privalomi visiems* planuojamoje teritorijoje esančio nekilnojamojo turto savininkams, valdytojams ar naudotojams.

Parengiamojo etapo metu nustatomi teritorijų planavimo tikslai ir uždaviniai, parengiama ir patvirtinama planavimo darbų programa, prireikus atliekami tyrimai, viešai paskelbiama apie priimtą sprendimą dėl teritorijų planavimo dokumentų rengimo pradžios ir planavimo tikslų.

Teritorijų planavimo dokumento rengimo etapą sudaro:

- esamos būklės analizės stadija – atliekamas teritorijos gamtinės, socialinės, kultūrinės, ekonominės būklės, galimybių ir kokybės potencialo vertinimas, teritorijos vystymo tendencijų bei probleminių situacijų ir arealų ištyrimas;
- koncepcijos rengimo stadija – nustatoma teritorijos vystymo bendroji erdvinė koncepcija, funkciniai prioritetai ir teritorijos tvarkymo reglamentavimo ypatumai;
- sprendinių konkretizavimo stadija – parengiami sprendiniai urbanistinio ir gamtinio karkasų formavimo, kraštovaizdžio, biologinės įvairovės ir kultūros paveldo išsaugojimo, bioproductinio ūkio, rekreacinės, pramonės, verslo ar kitokios paskirties teritorijų naudojimo ir tvarkymo, socialinės, kultūrinės ir susisiekimo komunikacijų bei kitos infrastruktūros teritorinio vystymo ir teritorijų rezervavimo valstybės poreikiams (miestų ir miestelių bendruosiuose planuose taip pat ir dėl architektūrinės erdvinės kompozicijos formavimo, želdynų sistemos



plėtojimo, gyvenamosios aplinkos kokybės gerinimo, ekologinės apsaugos zonų nustatymo, teritorinių reglamentų bei tolesnio detalaus planavimo vykdymo nuostatų) klausimais.

Teritorijų planavimo dokumento sprendinių pasekmių vertinimo etapas yra reikalingas teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikiui Vyriausybės nustatyta tvarka įvertinti. Įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais ir tvarka atliekamas teritorijų planavimo dokumento sprendinių strateginis pasekmių aplinkai vertinimas.

Baigiamasis etapas:

- teritorijų planavimo dokumentų sprendinių svarstymo ir derinimo stadija – konsultavimasis ar viešas svarstymas, derinimas su institucijomis, ginčų nagrinėjimas;
- teritorijų planavimo dokumento tvirtinimo stadija – tikrinimas valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atliekančioje institucijoje, tvirtinimas ir registravimas teritorijų planavimo registre.

Valstybės, apskrities, savivaldybių teritorijų ir savivaldybių dalių vystymo kryptys, erdvinės raidos koncepcija rengiama 20 metų laikotarpiui, o konkretūs sprendiniai – 10 metų laikotarpiui. Jų galiojimas gali būti pratęsimas.

Valstybės teritorijos bendrasis (generalinis) planas pradamas rengti Vyriausybės nutarimu. Rengimą organizuoja Aplinkos ministerija. Vyriausybė bendrąjį (generalinį) planą teikia tvirtinti Seimui.

Apskrities teritorijos bendrasis (generalinis) planas rengiamas apskrities viršininko sprendimu. Apskrities viršininkas bendrąjį (generalinį) planą teikia tvirtinti Vyriausybei.

Savivaldybės teritorijos arba jos dalių bendrieji planai rengiami savivaldybės tarybos sprendimu. Jų rengimą organizuoja savivaldybės administracijos direktorius. Savivaldybės administracijos direktorius bendrąjį planą teikia tvirtinti savivaldybės tarybai.

Valstybės teritorijos bendrojo (generalinio) plano sprendiniai turi būti suderinti su ministerijomis, apskričių viršininkais ir kitomis institucijomis, pateikusiomis planavimo sąlygas.

Apskrities bendrojo (generalinio) plano sprendiniai turi būti suderinti su gretimų apskričių galiojančiais bendrųjų (generalinių), taip pat su specialiųjų planų sprendiniais nustatyta tvarka ir neprieštarauti valstybės teritorijos bendrojo (generalinio) plano, Vyriausybės ar Vyriausybės įgaliotos institucijos lygmens specialiųjų planų sprendiniams.

Savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrieji planai turi neprieštarauti apskrities lygmens bendrojo ir specialiojo planavimo dokumentų sprendiniams, taip pat teritorijų planavimą reglamentuojančių teisės aktų nuostatomis.

Patvirtintas valstybės, apskrities bendrasis (generalinis) planas įsigalioja kitą dieną po to, kai „Valstybės žiniuose“ paskelbiamas jį tvirtinančios institucijos sprendimas dėl bendrojo

(generalinio) plano patvirtinimo, jeigu pačiame sprendime nenustatyta vėlesnė jo įsigaliojimo data.

Patvirtintas savivaldybės ar jos dalies teritorijos bendrasis planas įsigalioja kitą dieną po to, kai vietinėje spaudoje paskelbiamas jį tvirtinančios institucijos sprendimas dėl teritorijų planavimo dokumento patvirtinimo, jeigu pačiame sprendime nenustatyta vėlesnė jo įsigaliojimo data.

Bendrojo teritorijų planavimo dokumentų įgyvendinimas ir keitimas reglamentuotas 12 straipsnyje. Remdamasis bendrojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių įgyvendinimo stebėsenos (monitoringo) duomenimis, savivaldybės administracijos direktorius, apskrities viršininkas, Vyriausybė ne vėliau kaip likus šešioms mėnesiams iki kiekvienų savivaldybės ir Seimo rinkimų pradžios turi pateikti ataskaitas atitinkamai savivaldybės tarybai, Vyriausybei ar Seimui, taip pat informuoti visuomenę apie bendrojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių įgyvendinimą.

Savivaldybės administracijos direktorius, apskrities viršininkas, Vyriausybė per šešis mėnesius po Seimo ir savivaldybių tarybos rinkimų atitinkamai supažindina Seimą, Vyriausybę ir savivaldybės tarybą su valstybės, apskrities ir savivaldybės teritorijos bendrojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių įgyvendinimo rezultatais.

Bendrojo plano keitimai rengiami, derinami ir tvirtinami ta pačia tvarka kaip ir bendrasis planas.

Savivaldybės teritorijos dalies (miesto ar miestelio) bendrieji planai nekeičiami, jei šių planų gyvenamosios, visuomeninės, pramonės ir sandėliavimo bei komercinės paskirties teritorijose numatomi kito naudojimo būdo (negu nustatytas) žemės sklypai sudaro ne daugiau kaip 20 procentų bendro konkrečios teritorijos pažymėto ploto, taip pat tais atvejais, kai keičiamas taršių gamybinės paskirties objektų žemės sklypo naudojimo būdas, nesukeliant neigiamų pasekmių gyvenimo ir aplinkos kokybei (šių objektų sąrašą tvirtina savivaldybės taryba).

#### **Išvados:**

▪ *Žemės savininkų teisės nėra absoliučios – įstatymai draudžia veiksmus, kuriais būtų pažeidžiami kitų asmenų teisėti interesai, taip pat įpareigoja leisti pasinaudoti savo turtu kitiems asmenims, kiek tai susiję su visuomenės interesais.*

▪ *Įstatymų leidėjas, ribodamas žemės savininkų teises siekia:*

- 1. išlaikyti valstybės teritorijos socialinio, ekonominio ir ekologinio vystymo pusiausvyrą;*
- 2. formuoti sveiką ir harmoningą gyvenamąją, darbo ir poilsio aplinką;*

3. saugoti, racionaliai naudoti ir atkurti gamtos išteklius, gamtos ir kultūros paveldo vertybes, tarp jų rekreacijos išteklius ir kt.

### 1.3. Detalusis planavimas

Detaliojo teritorijų planavimo objektai ir uždaviniai nustatyti Teritorijų planavimo įstatymo 19 straipsnyje. Detaliojo teritorijų planavimo *objektai* yra šie:

- miestų, miestelių teritorijų dalys;
- kaimų teritorijos;
- žemės sklypas ir sklypų grupės.
- Detaliojo teritorijų planavimo *uždaviniai* yra šie:
- detalizuoti bendrojo ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentuose nustatytus teritorijų tvarkymo ir naudojimo reglamentus;
  - suformuoti žemės sklypus statinių statybai, sudarant sąlygas investicijoms ir ūkinei veiklai plėtoti;
  - nustatyti ar pakeisti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą statinių statybos projektams rengti ir žemės sklypui naudoti;
  - suformuoti žemės juostas komunikacinių koridorių ir susisiekimo komunikacijų įrengimui, inžinerinės bei miesto infrastruktūros plėtrai.

Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriai yra šie:

- savivaldybės administracijos direktorius;
- valstybinės žemės valdytojai.

Detaliojo teritorijų planavimo dokumentai yra šie:

- miestų ir miestelių teritorijų dalių ir kaimų teritorijų detalieji planai;
- žemės sklypo arba sklypų grupių detalieji planai.

*Žemės reformos* metu formuojant natūra gražinamus bei namų valdų žemės sklypus, Vyriausybės nustatyta tvarka parengti žemės sklypų planai *prilyginami detaliojo* teritorijų planavimo dokumentams.

Detalieji planai rengiami:

- teritorijoms, kuriose pagal savivaldybių teritorijų ir jų dalių (miestų, miestelių) bendruosius ar specialiuosius planus numatyta plėtoti gyvenamųjų namų, visuomeninės paskirties, rekreacinių ir bendro naudojimo, pramonės ir sandėliavimo, komercinių ir prekybos, inžinerinių tinklų, susisiekimo komunikacijų ir kitų objektų statybą;
  - kai yra formuojami žemės sklypai naujų statinių statybai ar kitai ne žemės ir miškų veiklai plėtoti;

- kai keičiama pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis statinių statybai ir kitai veiklai plėtoti;
- kai keičiamas nustatytas teritorijos (žemės sklypo) tvarkymo ir naudojimo režimas;
- kai žemės sklypai padalijami, atidalijami (išskyrus, kai pagal įstatymus privačios žemės sklypus dalinti dalimis neleidžiama) ar sujungiami;
- kai keičiamos naudojamų žemės sklypų ribos ir plotas;
- kai žemės sklypai formuojami prie naudojamų statinių.

Detalieji planai gali būti rengiami ir kitais atvejais, kai tai numato įstatymai ar kiti teisės aktai.

Detalieji planai nerengiami, jeigu numatomiems statyti statiniams statybos leidimas yra nereikalingas, taip pat kai statant statinius žemės sklypo tvarkymo ir naudojimo režimas yra nekeičiamas.

Naudojamų gretimų žemės sklypų ribas ir plotą be detaliojo plano galima keisti, jei toks keitimas nesiejamas su naujo sklypo suformavimu ar žemės ploto padidinimu laisvoje valstybinėje žemėje, taip pat teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo pakeitimu.

Kaimų teritorijose ir žemės ūkio paskirties žemėje įstatymų nustatytais atvejais vietoj detaliųjų planų rengiami žemėvaldų planai (projektai).

Detalieji planai, keičiantys pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę, rengiami, jei toks keitimas numatytas savivaldybės ar jos dalies bendruosiuose, taip pat specialiuosiuose planuose. Jei bendrieji ar specialieji planai neparengti, detaliųjų planų planavimo organizatoriumi gali būti tik savivaldybės administracijos direktorius arba valstybinės žemės valdytojas (Teritorijų planavimo įstatymo 22 straipsnio 6 dalis). Detalieji planai nerengiami, kai žemės ūkio paskirties žemėje numatoma nustatyta tvarka įveisti mišką.

Rengiant detaliuosius planus, nustatomas šis privalomas teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas:

- teritorijos (žemės sklypo) naudojimo būdas ir (ar) pobūdis;
- leistinas pastatų aukštis;
- leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas;
- leistinas sklypo užstatymo intensyvumas;
- statinių statybos zona, statybos riba ar linija;
- komunalinių ar vietinių inžinerinių tinklų ir pastatų šildymo sistemų prijungimo sąlygos;
- susisiekimo sistemos organizavimas;
- servitutai.

Rengti detaliuosius planus formuojant žemės sklypus gyvenamųjų namų kvartalų ar gyvenamųjų namų grupių (daugiau kaip trys gyvenamieji namai) statybai galima tik tais atvejais, kai tai yra numatyta savivaldybės teritorijos ar jos dalies bendruosiuose planuose arba specialiuosiuose saugomų teritorijų ar jų zonų, taip pat gyvenamųjų teritorijų išdėstymo planuose<sup>19</sup>.

Detalioju planu nustatant teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą miestuose, miesteliuose ir jų įtakos zonose, planavimo sąlygose nurodomi reikalavimai inžineriniams tinklams prisijungti prie savivaldybės infrastruktūros. Jeigu prisijungti prie esamų komunalinių inžinerinių tinklų ekologiniu, ekonominiu ir techniniu požiūriu netikslinga, rengiant detalų planą nagrinėjamos vietinių tinklų įrengimo galimybės.

Inžineriškai neparengtose teritorijose, kuriose numatoma statyti komunalinius inžinerinius tinklus, detalieji planai pastatų ir statinių statybai rengiami tais atvejais, jeigu jų planavimo tikslams įgyvendinti yra parengti būtinos inžinerinės infrastruktūros plėtros planai. Jei šie planai neparengti, jie gali būti rengiami vienu metu su detaliaisiais planais.

Detalieji planai negali būti rengiami, jeigu jų planavimo tikslai prieštarauja valstybės, Vyriausybės, Vyriausybės įgaliotos institucijos, apskrities ir savivaldybės lygmens bendrųjų arba specialiųjų planų sprendiniams, taip pat įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams.

Namų valdų žemės sklypuose (išskyrus atvejus, kai pagal įstatymus privačios žemės sklypų dalinti dalimis neleidžiama) gali būti statomas antras gyvenamasis namas, kitos paskirties pastatas (išskyrus jų priklausinius) tik pagal detalų planą atidalijus ir suformavus naują žemės sklypą.

#### **Išvados:**

- *Detalusis teritorijų planavimas turi įstatymu apibrėžtus objektus ir uždavinius.*
- *Detalieji planai negali būti rengiami, jeigu jų planavimo tikslai prieštarauja aukštesniojo lygmens bendrųjų arba specialiųjų planų sprendiniams, taip pat kitų teisės aktų reikalavimams.*

#### **1.4. Privalomi detaliojo teritorijų planavimo etapai, stadijos ir procedūros**

Detaliojo teritorijų planavimo procesą sudaro parengiamasis etapas, teritorijų planavimo dokumento rengimo etapas, sprendinių pasekmių vertinimo etapas, baigiamasis etapas.

Parengiamojo etapo metu nustatomi planavimo tikslai, parengiama ir patvirtinama planavimo darbų programa, prireikus atliekami tyrimai, viešai paskelbiama apie priimtą sprendimą dėl teritorijų planavimo dokumentų rengimo pradžios ir planavimo tikslų.

---

<sup>19</sup> Teritorijų planavimo įstatymo 24 straipsnio 1 dalis; pakeitimas įsigaliojo nuo 2004 m. spalio 16 d.

Teritorijų planavimo dokumento rengimo etapą sudaro:

- esamos būklės analizės stadija – vertinamas esamos teritorijos (žemės sklypų) užstatymas, inžineriniai tinklai, gatvės, želdiniai, gamtos ir kultūros paveldo objektai ir kt., nustatomos teritorijos vystymo tendencijos, probleminės situacijos;
- koncepcijos nustatymo stadija – nustatomos teritorijos naudojimo ir apsaugos svarbiausios kryptys ir tvarkymo prioritetai;
- sprendinių konkretizavimo stadija – numatomos teritorijos naudojimo ir apsaugos priemonės, statybų bei aplinkos tvarkymo programa, veiklos reglamentavimas.

Teritorijų planavimo dokumento sprendinių pasekmių vertinimo etapas yra reikalingas teritorijų planavimo dokumento sprendinių poveikiui Vyriausybės nustatyta tvarka įvertinti. Rengiant detalų planą strateginis teritorijų planavimo dokumento sprendinių pasekmių aplinkai vertinimas atliekamas tik tuo atveju, kai tai numato įstatymai ir kiti teisės aktai. Tais atvejais, kai pagal Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymą turi būti atliktas planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas, bet jis nėra atliktas, šis vertinimas atliekamas detaliojo plano rengimo metu.

Baigiamasis etapas:

- teritorijų planavimo dokumento sprendinių svarstymo ir derinimo stadija – viešas svarstymas, derinimas su institucijomis, ginčų nagrinėjimas;
- teritorijų planavimo dokumento tvirtinimo stadija – tikrinimas valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atliekančioje institucijoje, tvirtinimas ir registravimas teritorijų planavimo registre.

Prieš pradėdamas rengti detaliojo planavimo dokumentus planavimo organizatorius Aplinkos ministerijos nustatyta tvarka kreipiasi į savivaldybės administracijos valstybės tarnautoją – savivaldybės vyriausiąjį architektą, kad pateiktų planavimo sąlygas. Planavimo sąlygos išduodamos per 20 darbo dienų nuo prašymo gavimo dienos. Jei planavimo sąlygos per nustatytą terminą nebuvo išduotos ir planavimo organizatoriui nepranešta apie neišdavimo priežastis, planavimo organizatorius turi teisę pradėti rengti detaliojo teritorijų planavimo dokumentus, tačiau apie tai raštu praneša planavimo sąlygas išduodančiai institucijai.

Teritorijų planavimo 26 straipsnis nustato detaliųjų planų rengimo, keitimo, derinimo, tvirtinimo ir galiojimo taisykles.

Detaliuosius planus tvirtina savivaldybės taryba arba savivaldybės administracijos direktorius tarybos pavedimu. Detalusis planas patvirtinamas per 20 darbo dienų nuo detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus prašymo tvirtinti detalų planą pateikimo dienos

Detalusis planas tvirtinti neteikiamas, jeigu valstybinės teritorijų planavimo priežiūros institucijos išvada dėl detaliojo plano tvirtinimo yra neigiama. Tais atvejais, kai siūloma detalų

planą tvirtinti, savivaldybės taryba ar jos įgaliotas savivaldybės administracijos direktorius, atsisakę detalų planą tvirtinti, privalo planavimo organizatoriui pateikti motyvuotą atsakymą per 20 darbo dienų nuo plano pateikimo dienos. Planavimo organizatorius šį atsakymą įstatymų nustatyta tvarka gali apskųsti teismui.

Detaliųjų planų keitimai rengiami, derinami ir tvirtinami ta pačia tvarka kaip ir detalusis planas.

Sprendimą dėl detaliojo plano patvirtinimo savivaldybė privalo pateikti apskrities viršininkui ne vėliau kaip per 20 darbo dienų nuo jo priėmimo.

Teritorijų planavimo įstatymo 27 straipsnis nustato planavimo dokumentų derinimo ir teikimo tvirtinti bendrąją tvarką. Prieš teikiant tvirtinti bendrojo, specialiojo ir detaliojo teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai turi būti:

- nustatyta tvarka apsvarstyti;
- suderinti su atitinkamo lygmens galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais, įregistruotais teritorijų planavimo dokumentų registre, bei turi turėti planavimo sąlygas išdavusių institucijų motyvuotas išvadas dėl parengtų teritorijų planavimo dokumentų sprendinių derinimo;
- patikrinti valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atliekančioje institucijoje.

Tuo atveju, kai valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atliekančios institucijos išvada dėl teritorijų planavimo dokumento yra neigiama, šis teritorijų planavimo dokumentas tvirtinti neteikiamas.

Savivaldybės lygmens teritorijų planavimo dokumentų derinimo procedūra atliekama savivaldybės Nuolatinėje statybos komisijoje kompleksiskai ir turi būti baigta per 15 darbo dienų nuo planavimo organizatoriaus prašymo derinti teritorijų planavimo dokumentą pateikimo dienos.

Visuomenės dalyvavimą teritorijų planavimo procese ir teritorijų planavimo viešumą užtikrina šios procedūros:

- visuomenės informavimas apie teritorijų planavimo dokumento rengimo pradžią ir planavimo tikslus, apie tai, ar bus atliekamas strateginis pasekmių aplinkai vertinimas Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka;
- konsultavimasis su suinteresuota visuomene (rengiant nacionalinio ir regiono lygmenų teritorijų planavimo dokumentus):
  - konsultacijos dėl rengiamų sprendinių, supažindinimas su teritorinio planavimo dokumento koncepcijos rengimo stadijoje rengiamais sprendiniais, taip pat su jų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo ataskaita;
  - skelbimas visuomenės informavimo priemonėse apie parengtą teritorijų planavimo dokumentą, susipažinimo su juo tvarką, viešos ekspozicijos vietą ir laiką ir kt.

Planavimo organizatorius turi atlikti teritorijų planavimo viešumą užtikrinančias procedūras. Apie konsultavimosi ir viešo svarstymo procedūras planavimo organizatorius privalo paskelbti atitinkamose visuomenės informavimo priemonėse ne vėliau kaip prieš 10 darbo dienų iki jų pradžios, nurodydamas atlikimo vietą ir laiką. Planavimo organizatorius gali atlikti papildomus viešumą užtikrinančių procedūrų veiksmus – apklausą dėl teritorijų planavimo dokumento sprendinių, jų pristatymą spaudoje, televizijos ir radijo laidose, susitikimus su suinteresuota visuomene, pavienėmis visuomenės grupėmis ir t.t.

Planavimo organizatorius pasiūlymus pateikusiems asmenims turi raštu atsakyti per 10 darbo dienų po viešo susirinkimo ar jų svarstymo dienos (nurodydamas pasiūlymų atmetimo motyvus, jeigu jie atmeti).

Pažymėtina, kad yra numatyta ir supaprastinta visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese tvarka – kai sutrumpinama viešumą užtikrinančių procedūrų trukmė ir taikomos ne visos prieš tai nurodytos procedūros (neskelbiama vietos spaudoje, nerengiama vieša ekspozicija ir viešas susirinkimas). Supaprastinta procedūra negali būti taikoma tais atvejais, kai planuojamas žemės ūkio paskirties žemės paskirties pakeitimas. Tik visuomenė turi teisę nuspręsti, ar leisti derlingą dirbamą žemę panaudoti užstatymui, sunaikinant derlingąjį dirvožemį.

Analizuojamos problemos kontekste pažymėtinos ir papildomos procedūros bei jų trukmė, numatytos Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatyme<sup>20</sup>. Atsakinga institucija per 20 darbo dienų nuo informacijos atrankai atlikti gavimo dienos raštu turi pateikti planuojamos ūkinės veiklos organizatoriui (užsakovui) ir poveikio aplinkai vertinimo subjektams motyvuotą *atrankos išvadą*, ar privaloma atlikti poveikio aplinkai vertinimą.

Planuojamos ūkinės veiklos organizatorius (užsakovas), poveikio aplinkai vertinimo subjektai per 10 darbo dienų nuo atrankos išvados gavimo dienos turi teisę pateikti atsakingai institucijai motyvuotą prašymą persvarstyti atrankos išvadą. Atsakinga institucija, gavusi planuojamos ūkinės veiklos organizatoriaus (užsakovo), poveikio aplinkai vertinimo subjektų motyvuotą prašymą ar motyvuotus suinteresuotos visuomenės pasiūlymus persvarstyti atrankos išvadą, kviečia atvykti poveikio aplinkai vertinimo proceso dalyvius dalyvauti priimant galutinę atrankos išvadą, ar privaloma atlikti poveikio aplinkai vertinimą. Kai, persvarstant atrankos išvadą, poveikio aplinkai vertinimo subjektai pareikalauja papildomos informacijos apie planuojamą ūkinę veiklą, planuojamos ūkinės veiklos organizatorius (užsakovas) tokią informaciją turi pateikti poveikio aplinkai vertinimo subjektams. Šie per 5 darbo dienas nuo

---

<sup>20</sup> Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas // Valstybės žinios. 1996, Nr.82-1965



informacijos gavimo dienos raštu informuoja planuojamos ūkinės veiklos organizatorių (užsakovą) ir atsakingą instituciją apie savo išvadas, ar privaloma atlikti planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimą.

Atsakinga institucija, išnagrinėjusi visų poveikio aplinkai vertinimo subjektų išvadas, per 5 darbo dienas priima galutinę motyvuotą atrankos išvadą, ar privaloma atlikti poveikio aplinkai vertinimą.

***Poveikio aplinkai vertinimo programa.*** Ši programa rengiama tais atvejais, kai planuojama ūkinė veikla gali turėti žymų neigiamą poveikį gyventojams ar gamtos ištekliams. Poveikio aplinkai vertinimo subjektai programą išnagrinėja ir per 10 darbo dienų nuo jos gavimo dienos motyvuotas išvadas pateikia poveikio aplinkai vertinimo dokumentų rengėjui. Atsakinga institucija, išnagrinėjusi programą, poveikio aplinkai vertinimo subjektų išvadas, patvirtina programą per 10 darbo dienų nuo jos gavimo dienos.

***Poveikio aplinkai vertinimo ataskaita.*** Poveikio aplinkai vertinimo subjektai išnagrinėja ataskaitą ir per 20 darbo dienų nuo jos gavimo dienos savo motyvuotas išvadas dėl ataskaitos ir planuojamos ūkinės veiklos galimybių pateikia poveikio aplinkai vertinimo dokumentų rengėjui.

Poveikio aplinkai vertinimo subjektai turi teisę pateikti motyvuotus reikalavimus, kad poveikio aplinkai vertinimo dokumentų rengėjas papildytų ar pataisytų ataskaitą. Poveikio aplinkai vertinimo dokumentų rengėjas turi papildyti ar pataisyti ataskaitą ir pakartotinai pateikti ją poveikio aplinkai vertinimo subjektams. Šie ataskaitą išnagrinėja ir per 10 darbo dienų nuo jos gavimo dienos motyvuotas išvadas dėl ataskaitos ir planuojamos ūkinės veiklos galimybių pateikia poveikio aplinkai vertinimo dokumentų rengėjui.

Jeigu poveikio aplinkai ataskaitos rengti ir derinti nereikia, detalajame plane ar kitame teritorijų planavimo dokumente vistiek turi būti projekto sprendinių pasekmių vertinimo ataskaita. Rengiant ataskaitą, įvertinama esamos būklės situacija ir aprašomos planuojamų sprendinių galimos pasekmės teritorijos vystymo darnai (ar planuojamos veiklos sričiai), ekonominei aplinkai, socialinei aplinkai, gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui.

## **1.5. Žemės sklypų paskirties pakeitimas**

Atlikęs detaliojo planavimo procedūras, paskirties keitimu suinteresuotas asmuo Vyriausybės nustatyta tvarka<sup>21</sup> nuostatas turi pateikti prašymą apskrities viršininko

---

<sup>21</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. spalio 13 d. nutarimas Nr. 1278 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimo nr. 1073 „Dėl pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir prašymų leisti pakeisti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį padavimo, nagrinėjimo ir sprendimų priėmimo tvarkos patvirtinimo“ pakeitimo“ // Valstybės žinios. 2004, Nr. 152-5545

administracijos žemės tvarkymo departamento teritoriniam žemėtvarkos skyriui. Jeigu norima keisti tik dalies sklypo pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, ši dalis turi būti iš sklypo atidalijama, išskyrus tuos atvejus, kai pagal įstatymus žemės sklypų padalijimas neleidžiamas, ir suformuojamas atskiras sklypas.

Prašyme nurodomi žemės naudojimo paskirties pakeitimo motyvai, pageidaujama nustatyti pagrindinė tikslinė žemės sklypo naudojimo paskirtis, būdas ir pobūdis. Prie prašymo pridedama:

- pažymėjimo apie Nekilnojamojo turto registre įregistruotą žemės sklypą ir teises į jį kopija;
- valstybinės žemės nuomos sutarties kopija, jeigu žemės sklypas išnuomotas;
- žemės sklypo plano kopija;
- teritorijų planavimo dokumento kopija;
- savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas, kai melioruotoje žemėje naikinami nuosavybės teise valstybei priklausantys melioracijos statiniai dėl jų vertės ir atlyginimo sąlygų.

Žemėtvarkos skyrius *per 15 darbo dienų* išnagrinėja suinteresuoto asmens prašymą pakeisti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį ir parengia motyvuotą išvadą dėl leidimo pakeisti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį ir apskrities viršininko įsakymo projektą.

Apskrities viršininkas *per 10 darbo dienų* nuo žemėtvarkos skyriaus pateiktų dokumentų gavimo priima įsakymą pakeisti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį arba prašymo netenkinti. Kai priimamas sprendimas prašymo netenkinti, įsakyme nurodomi šio sprendimo motyvai.

Žemėtvarkos skyrius, vadovaudamasis apskrities viršininko įsakymu pakeisti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, *per 10 darbo dienų* perskaičiuoja žemės sklypo vertę pagal Žemės įvertinimo metodiką, patvirtintą Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 205.

Pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties pasikeitimai registruojami Nekilnojamojo turto registre, žemės sklypo kadastro duomenis įrašant į Nekilnojamojo turto kadastrą, vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymu ir Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymu.

#### ***Išvados:***

***Apskrities viršininko administracijoje atliekamų procedūrų trukmė griežtai reglamentuota. Jų nesilaikymas (vilkinimas be teisinio pagrindo) laikytinas teisės akto pažeidimu.***

*Privalomų teritorijų planavimo procedūrų terminai yra griežtai reglamentuoti, jų vilkinimas galėtų būti laikomas įstatymo pažeidimu, o tai, savo ruožtu, suteiktą galimybę suinteresuotiems asmenims konfliktą spręsti teisme.*

## 2. LIETUVOS RESPUBLIKOS KONSTITUCINIO TEISMO NUTARIMAI DĖL ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGŲ REGLAMENTAVIMO

Prieš tai pateiktoje teisės aktų analizėje matyti, kad asmenų teisės nėra absoliučios: jas riboja įstatymų leidėjas, siekdamas užtikrinti viešojo intereso viršenybę prieš privatų. Šiame skyriuje autorius pateikia tezes iš Konstitucinio Teismo nutarimų, sutikdamas, kad kai kurie teisės aktai gali neatitikti šalies pagrindinio įstatymo ir kartu įrodydamas, kad šiuo atveju taip nėra. Tai galėtų būti kontrargumentu tvirtinantiems, kad „su savo nuosavybe galiu elgtis kaip tinkamas, o mano teisės ir laisvės varžantys įstatymai prieštarauja Konstitucijai“.

*Dėl žemės sklypų paskirties diferencijavimo.* Žemė yra svarbi ekosistemos dalis, lemianti ir kitų gamtos išteklių (vandens, augalijos, gyvūnijos) egzistavimą bei kitimą. Žemė yra ypatingas gamtos išteklius ir tuo aspektu, kad ji negali būti pakeista kuo nors kitu, iš naujo sukurta ar kaip nors kitaip padidinta. Taigi žemė yra ribotas išteklius<sup>22</sup>.

Žemės, kaip riboto išteklius, tinkamas naudojimas yra žmogaus ir visuomenės išlikimo ir raidos sąlyga, tautos gerovės pagrindas; jos, kaip gamtos išteklius, racionalaus naudojimo užtikrinimas yra viešasis interesas, kurį garantuoti yra valstybės konstitucinė priedermė. Valstybės pareiga užtikrinti, kad žemė būtų naudojama racionaliai, kad ji būtų saugoma, kyla iš Konstitucijos 54 straipsnio nuostatų, jog valstybė rūpinasi natūralios gamtinės aplinkos, gyvūnijos ir augalijos, atskirų gamtos objektų ir ypač vertingų vietovių apsauga, prižiūri, kad su saiku būtų naudojami, taip pat atkuriami ir gausinami gamtos ištekliai, kad įstatymu draudžiama niokoti žemę, jos gelmes, vandenį, teršti vandenį, skurdinti augaliją ir gyvūniją, konstitucinio socialinės darnos imperatyvo, kitų Konstitucijos nuostatų. Pažymėtina, kad racionalus žemės naudojimas yra neatsiejamas nuo jos apsaugos, nuo derlingos dirbamos žemės, kraštovaizdžio išlaikymo, žemės apsaugojimo nuo taršos, netinkamo naudojimo, kitų neigiamų veiksnių, taip pat nuo žemės ūkio verslo laisvės užtikrinimo.

Žemė – ypatingas nuosavybės teisės objektas. Žemės sklypų turėjimas nuosavybės teise gali būti viena iš esminių sąlygų verslui pradėti ir jam plėtoti, viena iš būtinų ūkinės veiklos

---

<sup>22</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2006-03-30 nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo (2004 m. liepos 15 d. redakcija) 4 straipsnio atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai ir dėl pareiškėjo – Lietuvos Respublikos Seimo narių grupės prašymo ištirti, ar Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo (2003 m. sausio 28 d. redakcija) 4 straipsnis neprieštarauja Lietuvos Respublikos Konstitucijai“ // Valstybės žinios. 2006, Nr. 37-1319.

vykdymo prielaidų. Teisiškai reguliuojant santykius, susijusius su žemės naudojimu verslui, ūkinei veiklai, būtina paisyti žemės, kaip gamtos išteklių, prigimties ir jos, kaip nekilnojamojo turto, specifikos.

Iš Konstitucijos kyla galimybė ir būtinybė su žemės, kaip ypatingo nuosavybės teisės objekto (ir vienos iš verslo sąlygų – ūkinės veiklos vykdymo prielaidų), įsigijimu bei valdymu, taip pat su perleidimu susijusius santykius teisiškai reguliuoti taip, kad nebūtų sudaryta prielaidų pakenkti žemei kaip ypatingai Konstitucijos ginamai ir saugomai vertybei, pažeisti kitų konstitucinių vertybių.

Iš Konstitucijos kylanti galimybė ir būtinybė suponuoja tai, kad šių santykių teisinis reguliavimas negali neturėti tam tikrų ypatumų, palyginti su kitų nuosavybės santykių teisiniu reguliavimu. Konstitucinis Teismas yra konstatavęs, kad su žemės (kaip ir kitų gamtinės aplinkos objektų) nuosavybe ir naudojimu susijusių santykių diferencijuoto teisinio reguliavimo pagrindai kyla iš pačios Konstitucijos (Konstitucinio Teismo 2006 m. kovo 14 d. nutarimas).

Vienas iš šių santykių teisinio reguliavimo diferencijavimo pagrindų yra atitinkamo asmens (asmens, siekiančio įsigyti žemę nuosavybės teise, arba žemės savininko) santykis su Lietuvos valstybe – jo buvimas nacionaliniu subjektu arba užsienio subjektu: Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalyje nustatyta, kad žemę, vidaus vandenį ir miškus įsigyti nuosavybėn Lietuvos Respublikoje užsienio subjektai gali pagal konstitucinį įstatymą.

Nagrinėtos bylos kontekste buvo pabrėžta tai, kad žemė savo pobūdžiu, naudingosiomis savybėmis nėra vienoda. Konstitucinis Teismas yra konstatavęs, kad Konstitucija nedraudžia žemės (kaip ir kitų gamtinės aplinkos objektų) skirstyti pagal įvairius kriterijus, pagal naudojimo paskirtį; tai turi būti daroma atsižvelgiant į atitinkamų gamtinių objektų (taigi ir žemės) savybes, kitus gamtinės aplinkos veiksnius (Konstitucinio Teismo 2006 m. kovo 14 d. nutarimas).

Šiame kontekste paminėtina, kad Konstitucijos 47 straipsnio 1 dalyje (1992 m. spalio 25 d. redakcija) buvo įtvirtinta tik Lietuvos Respublikos piliečių ir valstybės teisė turėti žemę nuosavybės teise, išskyrus vienintelę išimtį – žemės sklypai nuosavybės teise įstatymų nustatyta tvarka ir sąlygomis galėjo priklausyti užsienio valstybei jos diplomatinėms ir konsulinėms įstaigoms įkurti (Konstitucijos 47 straipsnio 2 dalis (1992 m. spalio 25 d. redakcija)). Konstitucijos 47 straipsnio 2 dalyje (1996 m. birželio 20 d. redakcija) buvo nurodyta, kad ne žemės ūkio paskirties žemės sklypus galėjo įsigyti pagal konstitucinį įstatymą savivaldybės, kiti nacionaliniai subjektai, ūkinę veiklą Lietuvoje vykdantys užsienio subjektai, kurie nustatyti konstitucinio įstatymo pagal Lietuvos Respublikos pasirinktos europinės ir transatlantinės integracijos kriterijus; buvo įtvirtintos ir tokių įsigyjamų nuosavybėn ne žemės ūkio paskirties žemės sklypų dydžių ribos – tie sklypai turėjo būti reikalingi minėtų subjektų tiesioginei veiklai skiriami pastatams ir įrenginiams statyti bei eksploatuoti. Iki įsigaliojant (2003 m. vasario 24 d.)

Seimo 2003 m. sausio 23 d. priimtam Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio pakeitimo įstatymui, kurio 1 straipsniu buvo pakeistas ir nauja redakcija išdėstyta Konstitucijos 47 straipsnis (1996 m. birželio 20 d. redakcija), buvo draudžiama užsienio subjektams įsigyti Lietuvoje žemės ūkio paskirties žemę.

Nors Konstitucijos 47 straipsnyje (2003 m. sausio 23 d. redakcija) nebeliko nuostatos, kurioje būtų minima ne žemės ūkio paskirties žemė (ar kokios nors kitos paskirties žemė), tai nereiškia, kad žemės (žemės nuosavybės, naudojimo) santykių teisinio reguliavimo negalima diferencijuoti pagal tai, ar atitinkami žemės sklypai yra priskirtini žemės ūkio paskirties, ar kitokios paskirties žemei. Taip pat žemės sklypų priskyrimas žemės ūkio paskirties žemei arba kitokios paskirties žemei gali būti keičiamas (įvykus atitinkamų žemės išteklių kokybiniams pokyčiams).

Šiame kontekste buvo pažymėta, kad žemės ūkio paskirties žemė yra išskirtinės vertės ribotas gamtos išteklius, jos kokybė ir plotai su derlinguoju dirvožemiu nuolat mažėja dėl pramoninio poveikio, urbanistinės plėtros, kitų veiksnių. Idant būtų išsaugomos žemės ūkio paskirties žemės naudingosios savybės, įstatymų leidėjas turi pareigą nustatyti aiškius žemės ūkio paskirties žemės keitimo į kitos paskirties žemę kriterijus, keičiant žemės paskirtį turi būti paisoma ir viešojo intereso.

Diferencijuotai reguliuodamas santykius, susijusius su žemės nuosavybe ir naudojimu, įstatymų leidėjas, atsižvelgdamas į žemės rūšį (kategoriją), gali nustatyti žemės teisinį režimą, nuosavybės, naudojimo, ūkinės veiklos ir kitos veiklos sąlygas, apribojimus, draudimus. Minėti apribojimai, draudimai turi būti konstituciškai pagrįsti. Tokie apribojimai, draudimai gali būti nustatyti visiems fiziniams ir juridiniams asmenims nepriklausomai nuo to, kokia teise yra valdoma žemės ūkio paskirties žemė – nuosavybės, nuomos, panaudos ar kitokia.

Ypač pabrėžta, jog įstatymu turi būti nustatytas toks teisinis reguliavimas, kad žemės sklypai, jeigu jie yra priskirti žemės ūkio paskirties žemei, savininkų ir (arba) naudotojų būtų naudojami būtent žemės ūkio veiklai, kad žemės ūkio paskirties žemės pobūdis, kol jos paskirtis pagal įstatymo nustatytus kriterijus nebus pakeista, būtų išsaugotas.

Konstitucinis Teismas pabrėžė, kad įstatymų leidėjas pagal Konstituciją turi pareigą nustatyti atitinkamas kontrolės priemones ir sankcijas už nustatytų reikalavimų nesilaikymą. Įstatymų leidėjas taip pat gali įstatymu numatyti tokias socialinės inžinerijos priemones, kurios skatintų žemės ūkio paskirties žemės sklypų savininkus ir (arba) naudotojus tuos sklypus naudoti būtent pagal nustatytą tos žemės paskirtį.

Šiame kontekste paminėtina, kad Konstitucija nedraudžia įstatymu nustatyti ir minimalių žemės ūkio paskirties žemės sklypų dydžių, kaip antai dydžio, kuris yra reikalingas, kad fizinis asmuo galėtų registruoti ūkininko ūkį, taip pat padėti užkirsti kelią galimiems

piktnaudžiavimams, kaip antai žemės ūkio paskirties žemės sklypų įsigijimui ir ūkininko ūkio (neva skirto žemės ūkio veiklai) įregistravimui vien tam, kad būtų pasinaudota atitinkamomis teisinio reguliavimo išimtimis, lengvatomis, valstybės ar kita parama, o toliau ta žemės ūkio paskirties žemė būtų naudojama ne žemės ūkio veiklai, bet kitiems tikslams.

*Dėl Žemės įstatyme ir kituose teisės aktuose nustatytų draudimų valstybinių draustinių ir parkų atžvilgiu*<sup>23</sup>. Konstitucinis Teismas savo aktuose yra konstatavęs, kad Konstitucijos 23 straipsnyje yra įtvirtinti nuosavybės neliečiamumas ir apsauga. Pagal Konstituciją savininkas turi teisę su jam priklausančiu turtu atlikti bet kokius veiksmus, išskyrus uždraustus įstatymu, naudoti savo turtą ir lemti jo likimą bet kuriuo būdu, kuriuo nepažeidžiamos kitų asmenų teisės ir laisvės. Kiti asmenys turi nepažeisti šių savininko teisių, o valstybė turi pareigą ginti ir saugoti nuosavybę nuo neteisėto kėsimosi į ją, kitų pažeidimų. Įstatymai turi saugoti visų savininkų, taigi ir valstybės (kaip visos visuomenės organizacijos) bei savivaldybių, nuosavybės teises<sup>24</sup>.

Tačiau pagal Konstituciją nuosavybės teisė nėra absoliuti: ji gali būti įstatymu ribojama dėl nuosavybės objekto pobūdžio, dėl padarytų teisei priešingų veikų ir (arba) dėl visuomenei būtino ir konstituciškai pagrįsto poreikio. Ribojant nuosavybės teises visais atvejais turi būti laikomasi šių sąlygų: ji gali būti ribojama tik remiantis įstatymu; ribojimai turi būti būtini demokratinėje visuomenėje siekiant apsaugoti kitų asmenų teises bei laisves, Konstitucijoje įtvirtintas vertybes, visuomenei būtinus konstituciškai svarbius tikslus; turi būti paisoma proporcingumo principo.

Socialinės darnos imperatyvas, konstituciniai teisingumo, protingumo, proporcingumo principai, kitos Konstitucijos nuostatos suponuoja tai, kad Konstitucijoje įtvirtinti nuosavybės neliečiamumas ir subjektinių nuosavybės teisių apsauga negali būti interpretuojami kaip pagrindas savininko teises ir interesus priešpriešinti viešajam interesui, kitų asmenų teisėms, laisvėms ir teisėtiems interesams.

---

<sup>23</sup> Valstybiniuose parkuose statyba ir paskirties pakeitimas galimas tik parkų planavimo schemose numatytose vietose - gyvenamosiose ir ūkinėse zonose arba esamose ar buvusiose sodybose. Šie griežtesni ribojimai (schemas ir reglamentus tvirtina Vyriausybė) susiję su būtinumu apsaugoti natūralius kraštovaizdžius nuo urbanizacijos.

<sup>24</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2006-03-14 nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymo, Lietuvos Respublikos miškų įstatymo, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. gruodžio 22 d. nutarimu Nr. 1608 "Dėl Statybų privačioje žemėje reglamento patvirtinimo" patvirtinto Statybų privačioje žemėje reglamento nuostatų atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai, dėl Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymo, Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo nuostatų atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio antrojoje dalyje numatyto žemės sklypų įsigijimo nuosavybės subjektų, tvarkos, sąlygų ir apribojimų konstitucinio įstatymo (1996 m. birželio 20 d. redakcija) nuostatoms, taip pat dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. gruodžio 22 d. nutarimu Nr. 1608 "Dėl Statybų privačioje žemėje reglamento patvirtinimo" patvirtinto Statybų privačioje žemėje reglamento 2 punkto atitikties Lietuvos Respublikos miškų įstatymo, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo nuostatoms“ // Valstybės žinios. 2006, Nr. 30-1050.

Nagrinėtos bylos kontekste Konstitucinis Teismas pažymėjo, kad žemė, miškai, parkai, vandens telkiniai yra ypatingi nuosavybės teisės objektai, nes žemės, miškų, parkų, vandens telkinių tinkamas naudojimas ir apsauga yra žmogaus egzistavimo, žmogaus ir visuomenės išlikimo bei raidos sąlyga, tautos gerovės pagrindas. Pagal Konstituciją natūrali gamtinė aplinka, gyvūnija ir augalija, atskiri gamtos objektai, taip pat ypač vertingos vietovės yra visuotinę reikšmę turinčios nacionalinės vertybės; jų apsauga bei gamtos išteklių racionalaus naudojimo ir gausinimo užtikrinimas – tai viešasis interesas, kurį garantuoti yra valstybės konstitucinė priedermė.

Konstitucijos 54 straipsnyje nustatyta, kad valstybė rūpinasi natūralios gamtinės aplinkos, gyvūnijos ir augalijos, atskirų gamtos objektų ir ypač vertingų vietovių apsauga, prižiūri, kad su saiku būtų naudojami, taip pat atkuriami ir gausinami gamtos išteklių, kad įstatymu draudžiama niokoti žemę, jos gelmes, vandenį, teršti vandenį ir orą, daryti radiacinį poveikį aplinkai bei skurdinti augaliją ir gyvūniją. Paminėtina ir tai, kad pagal Konstitucijos 53 straipsnio 3 dalį valstybė ir kiekvienas asmuo privalo saugoti aplinką nuo kenksmingų poveikių.

Iš Konstitucijos kylančias nuostatas, kad nuosavybė įpareigoja ir kad nuosavybės teisė nėra absoliuti, aiškinant kartu su Konstitucijos 54 straipsniu konstatuotina, kad visi žemės sklypų, miškų, vandens telkinių savininkai, valdytojai, naudotojai privalo paisyti konstitucinio natūralios gamtinės aplinkos apsaugos imperatyvo, saugoti gamtinę aplinką, nepabloginti jos būklės, nedaryti žalos gamtinei aplinkai.

Valstybė, turėdama konstitucinę priedermę veikti taip, kad būtų garantuota natūralios gamtinės aplinkos, gyvūnijos ir augalijos, atskirų gamtos objektų ir ypač vertingų vietovių apsauga, gamtos išteklių racionalus naudojimas, atkūrimas bei gausinimas, gali įstatymais nustatyti tokį teisinį reguliavimą, kad būtų ribojamas atskirų gamtos aplinkos objektų (gamtos išteklių) naudojimas, o tam tikri teisinių santykių subjektai būtų įpareigoti atitinkamai veikti arba susilaikyti nuo tam tikrų veiksmų.

Konstitucijos 46 straipsnio 3 dalyje nustatyta, kad valstybė reguliuoja ūkinę veiklą taip, kad ji tarnautų bendrai tautos gerovei. Šio konstitucinio imperatyvo privalu paisyti ir teisės aktais reglamentuojant santykius, susijusius su žemės, miškų, vandens telkinių, taip pat ir esančių ypač vertingose vietovėse, nuosavybe, naudojimu, kita veikla šiose vietovėse.

Šiame kontekste pažymėtina, kad, kaip 2005 m. gegužės 13 d. nutarime yra konstatavęs Konstitucinis Teismas, siekdama užtikrinti natūralios gamtinės aplinkos, gyvūnijos ir augalijos, atskirų gamtos objektų apsaugą bei gamtos išteklių racionalų naudojimą, atkūrimą ir gausinimą, valstybė, reguliuodama ūkinę veiklą, gali nustatyti specifines ūkinės veiklos sąlygas, procedūras, kontrolės priemones, taip pat tam tikrus ūkinės veiklos, susijusios su atitinkamų gamtos išteklių naudojimu, ribojimus ir draudimus; valstybė, reguliuodama su natūralios gamtinės aplinkos ir jos

objektų apsauga, gamtos išteklių naudojimu, atkūrimu ir gausinimu susijusius santykius, taip pat ir ribodama atskirų gamtinės aplinkos objektų (gamtos išteklių) naudojimą ar įpareigodama tam tikrus teisinių santykių subjektus atitinkamai veikti arba susilaikyti nuo tam tikrų veiksmų, yra saistoma konstitucinio socialinės darnos imperatyvo, Konstitucijoje įtvirtintų teisingumo, protingumo bei proporcingumo principų tokiais atvejais, kai šiais ribojimais ar įpareigojimais yra įsiterpiama į asmens konstitucinių teisių ir laisvių įgyvendinimą.

Diferencijuotai reguliuodamas santykius, susijusius su žemės, miškų, parkų, vandens telkinių, taip pat ir esančių ypač vertingose vietovėse, nuosavybe ir naudojimu, įstatymų leidėjas gali žemę, kitus natūralios gamtinės aplinkos objektus priskirti tam tikroms rūšims (kategorijoms), nustatyti tokių objektų teisinį režimą, nuosavybės, naudojimo, ūkinės ir kitos veiklos sąlygas, apribojimus, draudimus. Minėti apribojimai, draudimai turi būti konstituciškai pagrįsti.

Konstitucijoje įtvirtinta valstybės pareiga rūpintis natūralios gamtinės aplinkos, atskirų gamtos objektų, ypač vertingų vietovių apsauga, aiškinama Konstitucijos nuostatų, įtvirtinančių nuosavybės teisių apsaugą, visuomenės ir asmens interesų derinimą, teisėtumą ir teisingumą, kontekste, įpareigoja įstatymų leidėją numatyti teisinę atsakomybę už nustatytų ribojimų, draudimų nepaisymą, natūralios gamtinės aplinkos, atskirų gamtos objektų, ypač vertingų vietovių teisinio režimo pažeidimus.

Pabrėžtina ir tai, kad teisinėje valstybėje negali būti nepaisoma bendrojo teisės principo, kad niekas negali turėti naudos iš savo padaryto teisės pažeidimo. Tad Konstitucija netoleruoja tokios situacijos, kai teisės pažeidėjui, kuriam pritaikyta sankcija (jis buvo nubaustas) už nustatytų ribojimų, draudimų nepaisymą, natūralios gamtinės aplinkos, atskirų gamtos objektų, ypač vertingų vietovių teisinio režimo pažeidimus, teisės aktais nėra nustatyta pareiga atkurti tai, kas buvo sunaikinta, suniokota, nuskurdinta, nualinta, užteršta ar kitaip pažeista. Tokių teisės pažeidimų padariniai jokiais pagrindais ir jokiomis aplinkybėmis negali būti įteisinti vėliau priimtais kokių nors institucijų ar pareigūnų sprendimais.

Konstitucinis Teismas nurodė, kad Žemės įstatymo 18 straipsnio 11 dalyje (2001 m. rugpjūčio 3 d. redakcija) nustatytu draudimu buvo siekiama užtikrinti, kad valstybiniuose draustiniuose, valstybiniuose parkuose neatsirastų labai daug smulkių žemės sklypų, priklausančių skirtingiems savininkams, nes tai, ypač atsižvelgiant į tokius atvejais būtinus nustatyti servitutus ir kt., galėtų sudaryti prielaidas pakeisti natūralų kraštovaizdį, atskirus atitinkamose vietovėse esančius objektus, skurdinti, alinti ar kitaip pažeisti natūralią gamtinę aplinką.

***Dėl Žemės įstatyme nustatytų ribojimų skaidyti sklypus.*** Pagal Žemės įstatymo 18 straipsnio 10 dalį (1994 m. balandžio 26 d. redakcija) nustatytos sąlygos, kada leidžiama



privačios žemės sklypą skaidyti į du ar daugiau tokių sklypų, kurie yra numatyti naudoti gyvenamajai, visuomeninei ir ūkinei-komercinei statybai: 1) ši statyba turi būti nustatyta teritorinio planavimo dokumentuose; 2) turi būti išlaikomas nustatytas sklypo dydis; 3) turi būti išlaikomas užstatymo tankumas ir pobūdis. Vadinasi, jeigu buvo nesilaikoma nors vienos iš minėtų sąlygų, privačios žemės sklypo skaidyti į du ar daugiau sklypų, numatomų naudoti gyvenamajai, visuomeninei ir ūkinei-komercinei statybai, nebuvo leidžiama.

Konstitucinis Teismas sprenddamas, ar Žemės įstatymo 18 straipsnio 10 dalis (1994 m. balandžio 26 d. redakcija) neprieštaravo Konstitucijos 23 straipsnio 1, 2 dalims, 29 straipsnio 1 daliai, pažymėjo, jog nei Konstitucijos 23 straipsnyje, nei jos 29 straipsnyje, nei kur nors kitur Konstitucijoje nėra nuostatų, kurios leistų teigti, kad žemė galėtų būti naudojama gyvenamajai, visuomeninei ir ūkinei-komercinei statybai be jokių techninių, statinių saugumo ir racionalaus jų išdėstymo reikalavimų, neplanuojant teritorijų urbanizavimo. Tokiu teisiniu reguliavimu nėra neproporcingai suvaržomos atitinkamų žemės sklypų savininkų nuosavybės teisės, nėra pažeidžiamas konstitucinis asmenų lygiateisiškumo principas. Todėl nėra jokių teisinių argumentų teigti, kad Žemės įstatymo 18 straipsnio 10 dalies (1994 m. balandžio 26 d. redakcija) nuostata, reikalaujanti, kad žemės sklypai nebūtų skaidomi nesant teritorijų planavimo dokumentų, neišlaikant nustatyto sklypo dydžio, užstatymo tankumo ir pobūdžio, prieštaravo Konstitucijos 23, 29 ar kuriems nors kitiems jos straipsniams bei principams.

*Dėl Saugomų teritorijų įstatymo saugomų ypač vertingų vietovių*<sup>25</sup>. Šiame Konstitucinio Teismo nutarime konstatuota: ypač vertingų vietovių įvairovė gali lemti jų teisinio režimo ypatumus, jose esančių objektų apsaugos būdus, veiklos tose vietovėse sąlygas, ribojimus, draudimus; tokie ribojimai, draudimai gali būti taikomi ūkinei veiklai, statyboms tose vietovėse, taip pat bet kokiais kitais veiksmais, dėl kurių gali būti pakeistas kraštovaizdis, atskiri atitinkamos vietovės esantys objektai ir pan.; ribojimai, draudimai, kuriais siekiama užtikrinti ypač vertingų vietovių apsaugą – viešąjį interesą, gali ir turi būti nustatomi visiems tokių objektų savininkams bei naudotojams; gali būti nustatyti ir tokie ribojimai, draudimai, kuriais tam tikra apimtimi yra įsiterpiama į visų, taip pat ir privačių žemės sklypų, miškų, parkų, vandens telkinių savininkų, nuosavybės teises. Konstatuota ir tai, kad visi minėti ribojimai, draudimai turi būti konstituciškai pagrįsti, nevaržyti savininkų, kitų asmenų teisių labiau negu būtina visuotinai svarbiems tikslams pasiekti.

Taip pat konstatuota, kad Saugomų teritorijų įstatymo 9 straipsnio 2 dalies 8 punkte (2001 m. gruodžio 4 d. redakcija), 13 straipsnio 2 dalies 5 punkte (2001 m. gruodžio 4 d. redakcija), 20 straipsnio 3 dalies 4 punkte (2001 m. gruodžio 4 d. redakcija) ir 6 dalyje nustatytais ribojimais, draudimais siekiama užtikrinti, kad nebūtų statomi statiniai, pakeičiantys

<sup>25</sup> Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymas // Valstybės žinios. 1993, Nr.63-1188

kraštovaizdžio estetinę vertę, mažinantys atskirų atitinkamose vietovėse esančių objektų vertę, statiniai, kurių statyba ir eksploatavimas galėtų sudaryti prielaidas užteršti gamtinę aplinką ar kitaip pakenkti gamtai, ir (arba) statiniai, kurių statyba ar eksploatavimas galėtų kelti pavojų žmonių saugumui, sveikatai ir pan.

Kaip buvo minėta, valstybė, turėdama konstitucinę priedermę veikti taip, kad būtų garantuota natūralios gamtinės aplinkos, atskirų gamtos objektų ir ypač vertingų vietovių apsauga, gamtos išteklių racionalus naudojimas, atkūrimas bei gausinimas, gali įstatymais nustatyti ir tokią teisinį reguliavimą, kad atitinkamų objektų, esančių ypač vertingose vietovėse, savininkams būtų nustatyti ir tokie ribojimai, draudimai, kuriais tam tikra apimtimi yra įsiterpiama ir į privačių žemės sklypų savininkų nuosavybės teises. Minėta ir tai, kad tokie ribojimai, draudimai turi būti proporcingi siekiamam konstituciškai pagrįstam tikslui.

Konstitucinis teismas pažymėjo, kad, atsižvelgiant į išdėstytus argumentus darytina išvada, kad Saugomų teritorijų įstatymo 9 straipsnio 2 dalies (2001 m. gruodžio 4 d. redakcija) nuostata „Gamtiniuose ir kompleksiniuose draustiniuose *draudžiama* statyti su draustinio steigimo tikslais nesusijusius statinius <...>“, 13 straipsnio 2 dalies (2001 m. gruodžio 4 d. redakcija) nuostata „Valstybiniuose parkuose *draudžiama* statyti naujus gyvenamuosius namus, ūkininko ūkio ir kitus pastatus <...>“ nuostatos *neprieštarauja* Konstitucijos 23 straipsnio 1, 2 dalims, 29 straipsnio 1 daliai.

*Dėl Miškų įstatyme ir Žemės įstatyme nustatytų ribojimų.* Konstitucinis Teismas pažymėjo: atsižvelgiant į miškų, kaip ypatingų nuosavybės teisės objektų, pobūdį, jų ypatingą ekologinę, socialinę ir ekonominę reikšmę aplinkai, įstatymuose numatyti draudimai yra proporcingi siekiamam konstituciškai pagrįstam tikslui, kad savininkų nuosavybės teisės nevaržomos labiau negu leidžia Konstitucija.

*Dėl vykdomosios valdžios teisės aktų atitikimo įstatymams.* Konstitucinis Teismas atkreipė dėmesį, kad teisės aktais reguliuojant santykius, susijusius su žemės, miškų, parkų, vandens telkinių, taip pat ir esančių ypač vertingose vietovėse, nuosavybe, naudojimu, būtina paisyti Konstitucijos normų ir principų, konstitucinio teisinės valstybės principo, kad konstitucinis teisinės valstybės principas suponuoja visų teisės aktų hierarchiją ir neleidžia poįstatyminiais teisės aktais reguliuoti santykių, kurie turi būti reguliuojami tik įstatymu, taip pat poįstatyminiais teisės aktais nustatyti tokio teisinio reguliavimo, kuris konkuruotų su nustatytuoju įstatyme, nebūtų grindžiamas įstatymais.

Konstitucinis Teismas yra konstatavęs ir tai, kad Konstitucijos 94 straipsnio 2 ir 7 punktai, kuriuose nustatyta, jog Vyriausybė vykdo įstatymus, taip pat vykdo kitas pareigas, kurias jai paveda Konstitucija ir kiti įstatymai, aiškintini ir kaip nustatantys Vyriausybės pareigą pakeisti bei papildyti savo anksčiau priimtus aktus, kad jie atitiktų vėliau priimtą įstatymą, arba

panaikinti savo anksčiau priimtus aktus, jeigu juose nustatytos teisės normos prieštarauja įstatymo normoms (Konstitucinio Teismo 2001 m. gegužės 15 d., 2005 m. gegužės 13 d. nutarimai).

**Išvados:**

- *Konstitucija nedraudžia žemės (kaip ir kitų gamtinės aplinkos objektų) skirstyti pagal įvairius kriterijus, pagal naudojimo paskirtį.*
- *Žemės įstatyme nustatyti draudimai valstybinių draustinių ir parkų atžvilgiu neprieštarauja Konstitucijos normoms.*
- *Žemės įstatyme nustatyti ribojimai skaidyti sklypus atitinka Konstituciją.*
- *Nagrinėti Saugomų teritorijų, Miškų ir Žemės įstatymų nustatyti ribojimai, draudimai statyti pastatus yra konstituciškai pagrįsti, nevaržo savininkų, kitų asmenų teisių labiau negu būtina visuotinai svarbiems tikslams pasiekti.*
- *Vykdomoji valdžia, reguliuodama visuomeninius (taip pat ir žemės) santykius, privalo laikytis įstatymų.*

### **3. PAGRINDINĖS TIKSLINĖS ŽEMĖS NAUDOJIMO PASKIRTIES PAKEITIMO PROCEDŪROS**

Kaip buvo minėta, pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis keičiama apskrities viršininko sprendimu pagal parengtus ir patvirtintus žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo, žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektus, žemės konsolidacijos projektus ir detaliuosius planus. Tikslu išanalizuoti paskirties keitimo procedūras atsitiktinės atrankos būdu iš Vilniaus miesto savivaldybės Plėtros departamento archyvo buvo atrinkti penki detaliųjų planų dokumentai, kurių rengimas toliau ir nagrinėjamas.

1. 1,3500 ha sklypas **Grigaičių kaime**, Naujosios Vilnios sen., Vilniaus mieste. Planavimo tikslas - pakeisti žemės tikslinę paskirtį (žemės ūkio reikmėms) pagal bendrojo plano sprendinius į kitos paskirties žemę, mažaaukštę gyvenamąją teritoriją, sudalinti sklypais, nustatyti žemės sklypų naudojimo ir tvarkymo režimą. Tam tikslui pasiekti, planavimo organizatorius, prieš pradėdamas rengti detaliojo plano dokumentus, gavo iš Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto plėtros departamento planavimo sąlygas detaliojo plano dokumentui rengti (Nr. A620- 65- (10.9- MPD-3). Šios sąlygos patvirtintos 2005 m. lapkričio 9 d. Išdavus planavimo sąlygas, planavimo procesas laikomas pradėtu (pagal nustatytas Detaliųjų planų rengimo taisykles). Toliau sekė planavimo dokumentų rengimo etapas, kurio pabaiga galima laikyti baigiamojo etapo pradžią, t.y. kai spaudoje pasirodė pranešimas apie parengto detaliojo plano viešąjį eksponavimą: 2006 gegužės 10 d.. Pastabas, pasiūlymus buvo galima

teikti iki detaliojo plano eksponavimo pabaigos, t.y. iki 2006 m. gegužės 24 d., kada ir įvyko viešasis projekto svarstymas, kurio metu buvo nutarta pritarti detaliojo plano sprendiniams. Sprendinių svarstymo ir derinimo stadija baigėsi 2006 m. birželio 28 d. gavus Vilniaus apskrities viršininko administracijos Žemės tvarkymo departamento Vilniaus miesto žemėtvarkos skyriaus sutikimą dėl inžinerinių tinklų tiesimo valstybinėje žemėje (Nr. K-02-27-956) ir prasidėjo teritorijų planavimo dokumento tvirtinimo stadija - tikrinimas valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atliekančioje institucijoje. Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros departamentas 2006 m. liepos 17 d. patvirtino teritorijų planavimo dokumento patikrinimo aktą (Nr. 100-11.81-255). Kadangi šio akto išvada dėl detaliojo plano tvirtinimo buvo teigiama, buvo siūloma detalų planą tvirtinti. 2006 m. liepos 24 d. Vilniaus m. savivaldybės administracijos direktorius pasirašė įsakymą Nr. 30-1408 dėl sklypo Naujosios Vilnios seniūnijoje detaliojo plano tvirtinimo. Tuo detaliojo planavimo procesas buvo užbaigtas.

Detaliojo plano rengimo terminas skaičiuojamas nuo planavimo pradžios iki detaliojo plano patvirtinimo datos. Šiuo atveju nuo 2005 m. lapkričio 9 d. iki 2006 m. liepos 24 d. Procesas truko 270 dienų.

2. Kitas pavyzdys - sklypas buvusiam **Smalinės kaime**, Vilniuje. Planavimo tikslas - pakeisti tikslinę paskirtį (žemės ūkio reikmėms) pagal bendrojo plano sprendinius į kitos paskirties žemę, daugiaaukštę gyvenamąją teritoriją, nustatyti žemės sklypų naudojimo ir tvarkymo režimą. Tam tikslui planavimo organizatorius prieš pradėdamas rengti detaliojo plano dokumentus, gavo iš Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto plėtros departamento planavimo sąlygas detaliojo plano dokumentams rengti. Šios sąlygos patvirtintos 2005 m. gruodžio 30 d.. Išdavus planavimo sąlygas, planavimo procesas laikomas pradėtu. Toliau sekė planavimo dokumentų rengimo etapas, kurio pabaiga galima laikyti baigiamojo etapo pradžia - iki 2006 m. gegužės 04 d., kada įvyko viešasis projekto svarstymas, kurio metu buvo nutarta pritarti detaliojo plano sprendiniams. Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros departamentas 2006 m. gegužės 30 d. patvirtino teritorijų planavimo dokumento patikrinimo aktą. Kadangi šio akto išvada dėl detaliojo plano tvirtinimo, buvo teigiama, buvo siūloma detalų planą tvirtinti. 2006 m. liepos 26 d. Vilniaus m. savivaldybės administracijos direktorius pasirašė įsakymą Nr. 1-280 dėl sklypo buvusiam Smalinės kaime, Vilniuje, detaliojo plano tvirtinimo. Tuo detaliojo planavimo procesas buvo užbaigtas.

Detaliojo plano rengimo terminas skaičiuojamas nuo planavimo pradžios iki detaliojo plano patvirtinimo datos. Šiuo atveju nuo 2005 m. gruodžio 30 d. iki 2006 m. liepos 26 d. Procesas truko 210 dienų.

3. Dar vienas pavyzdys - Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinių keitimo ir sklypo **Pavilonių kaime** detaliojo plano rengimo. Planavimo tikslas - pakeisti sklypo naudojimo būdą –

iš miškų ūkio paskirties žemės į kitos paskirties žemę (gyvenamąją teritoriją), naudojimo būdas - daugiabutei gyvenamajai statybai. Tam tikslui planavimo organizatorius prieš pradėdamas rengti detaliojo plano dokumentus, gavo iš Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto plėtros departamento planavimo sąlygas detaliojo plano dokumentui rengti. Šios sąlygos patvirtintos 2001 m. gegužės 25 d. Išdavus planavimo sąlygas, planavimo procesas laikomas pradėtu. Toliau sekė planavimo dokumentų rengimo etapas, kurio pabaiga galima laikyti baigiamojo etapo pradžią - 2002 m. rugsėjo 25 d., kuomet įvyko viešasis projekto svarstymas. Tačiau sprendinių svarstymo ir derinimo stadija baigėsi tik 2003 m. gruodžio 5 d. išsprendus kilusius ginčus dėl inžinerinių tinklų tiesimo žemės savininkų teritorijoje (sutartis Nr. 1-319). Tuo būdu prasidėjo tvirtinimo etapas - tikrinimas valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atliekančioje institucijoje. Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros departamentas 2004 m. sausio 21 d. patvirtino teritorijų planavimo dokumento patikrinimo aktą. Kadangi šio akto išvada dėl detaliojo plano tvirtinimo buvo teigiama, buvo siūloma detalų planą tvirtinti. 2004 m. kovo 31 d. Vilniaus m. savivaldybės administracijos direktorius pasirašė įsakymą Nr. 1-319 dėl Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinių keitimo ir sklypo Pavilionių kaime detaliojo plano tvirtinimo. Tuo detaliojo planavimo procesas buvo užbaigtas.

Detaliojo plano rengimo terminas skaičiuojamas nuo planavimo pradžios iki detaliojo plano patvirtinimo datos: nuo 2001 m. gegužės 25 d. iki 2004 m. kovo 31 d. Procesas truko 1020 dienų.

4. Žemės sklypas **Tarandėje**, Vilniaus mieste. Planavimo tikslas - pakeisti tikslinę paskirtį (žemės ūkio reikmėms) pagal bendrojo plano sprendinius į kitos paskirties žemę, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos teritoriją, nustatyti formuojamų žemės sklypų naudojimo ir tvarkymo režimą. Tam tikslui planavimo organizatorius prieš pradėdamas rengti detaliojo plano dokumentus, gavo iš Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto plėtros departamento planavimo sąlygas detaliojo plano dokumentui rengti. Šios sąlygos patvirtintos 2000 m. lapkričio 6 d. Išdavus planavimo sąlygas, planavimo procesas laikomas pradėtu. Toliau sekė planavimo dokumentų rengimo etapas, kurio pabaiga galima laikyti baigiamojo etapo pradžią - iki 2001 m. kovo 9 d., kada įvyko viešasis projekto svarstymas, kurio metu buvo nutarta pritarti detaliojo plano sprendiniams. Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros departamentas 2001 m. birželio 21 d. patvirtino teritorijų planavimo dokumento patikrinimo aktą. Kadangi šio akto išvada dėl detaliojo plano tvirtinimo buvo teigiama, buvo siūloma detalų planą tvirtinti. 2006 m. liepos 5 d. Vilniaus m. savivaldybės administracijos direktorius pasirašė įsakymą Nr. 1445V dėl sklypo buvusiam Tarandės kaime, Vilniuje, detaliojo plano tvirtinimo. Tuo detaliojo planavimo procesas buvo užbaigtas.

Detaliojo plano rengimo terminas skaičiuojamas nuo planavimo pradžios iki detaliojo plano patvirtinimo datos: nuo 2001 m. lapkričio 6 d. iki 2001 m. liepos 5 d. Procesas truko 240 dienų.

5. Plano organizatorius - **sodų bendrija „Šeškinė“**, esanti Vilniaus mieste. Planavimo tikslas- dalinis žemės naudojimo paskirties (iš žemės ūkio) keitimas, žemės naudojimo būdo ir statybos reglamento nustatymas. Vilniaus m. savivaldybės Miesto plėtros departamentas 1998 metų lapkričio 23 d, išdavė sąlygas teritorijos detaliam planui rengti. Tuo būdu detaliojo plano rengimo procesas prasidėjo, kuris truko iki 1999 m. lapkričio 12 d., kada įvyko viešas detaliojo plano svarstymas. Iš esmės susirinkime buvo pritarta detaliojo plano sprendiniams, tačiau derinant projektą su Vilniaus m. savivaldybės įmone „Vilniaus planas“, paaiškėjo, kad parengto projekto sprendinius reikia koreguoti, kadangi per bendrijos teritoriją numatoma tiesti Šiaurinę gatvę (Savivaldybės įmonės „Vilniaus planas“ 2000 m. vasario 24 d. raštas Nr. 51 „Dėl sodų bendrijos „Šeškinė“ teritorijos detalaus plano transportinės dalies derinimo“). Tai tiesiogiai palietė 40 žemės savininkų interesus. Reikėjo kartu su Miesto plėtros departamentu svarstyti klausimus dėl numatomo sodininkų bendrijos sklypų dalies paėmimo visuomenės poreikiams ir kompensacijų. Visus sprendimus reikėjo suderinti su sklypų savininkais bei patikslinti detaliojo plano brėžinius. Svarstymai sodų bendrijoje vyko 2002 balandžio 27 d.- gegužės 23 dienomis, baigiamojo svarstymo metu buvo nuspręsta pritarti teritorijos bendrajam planui.

Pagal detaliojo planavimo procesą, detaliojo plano rengimo terminas neturi viršyti trejų metų (planavimo sąlygų galiojimo terminas). Detaliojo plano rengimo terminas turi būti pratęstas tik atnaujinus planavimo sąlygas. Kaip matoma iš pavyzdžio, sąlygų galiojimo terminas, derinant planą, pasibaigė, todėl Miesto plėtros departamentas 2002 birželio 21 d. sąlygas atnaujino (Nr. 37-126).

Gavus teigiamas Valstybinės teritorijų planavimo priežiūra vykdančios institucijos išvadas, 2003 m. vasario 26 d. Vilniaus m. savivaldybės taryba pasirašė sprendimą Nr.825 dėl pritarimo Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinių keitimui ir sodininkų bendrijos „Šeškinė“ teritorijos Geležinio Vilko gatvėje detaliojo plano sprendinių tvirtinimo. Tuo detaliojo planavimo procesas buvo užbaigtas.

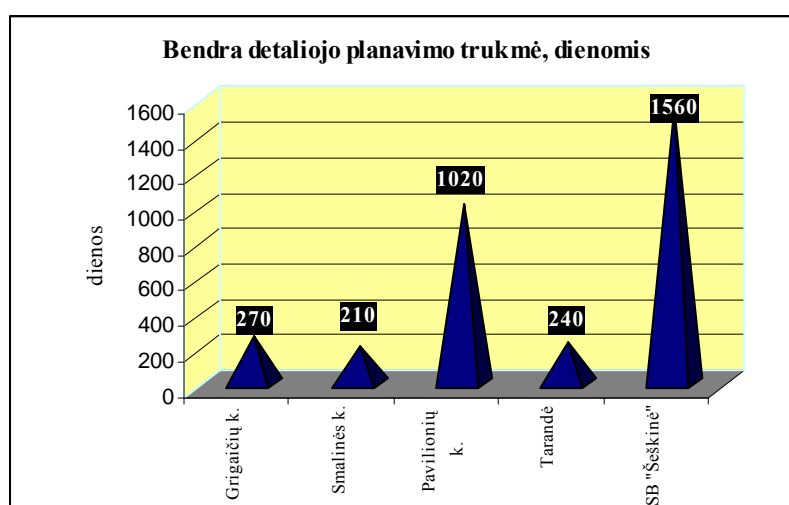
Detaliojo plano rengimo terminas skaičiuojamas nuo planavimo pradžios iki detaliojo plano patvirtinimo datos. Šiuo atveju nuo 1998 m. lapkričio 23 d. iki 2003 m. vasario 26 d.. Tuo būdu, detaliojo plano rengimo procesas užtruko daugiau nei ketverius metus – 1560 dienų.

***Išvada:***

***Detaliųjų planų dokumentų rengimas – viena labiausiai laikui imlių žemės sklypų paskirties keitimo fazių.***

#### 4. ŽEMĖS ŪKIUI NAUDOJAMŲ ŽEMĖS SKLYPŲ PASKIRTIES KEITIMO PROBLEMŲ IDENTIFIKAVIMAS

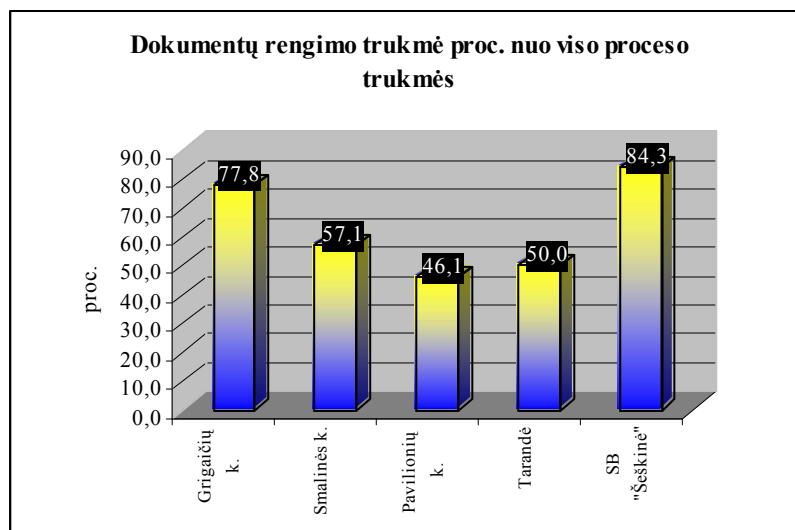
Išanalizavus prieš tai pateiktą informaciją, galima suskaičiuoti kiek kiekvienu konkrečiu atveju truko detaliojo planavimo procedūra dienomis t.y. Grigaičių kaime – 270 dienų, Smalinės kaime – 210 dienų, Pavilonių kaime – 1020 dienų, Tarandėje - 240 dienų, sodų bendrijoje „Šeškinė“ - 1560 dienų (žr. 1 pav.)



1. pav. Detaliojo planavimo trukmė

Kaip matyti iš 1 pav., detaliojo planavimo trukmė labai įvairi - kiekvienu konkrečiu atveju gali skirtis daugiau nei 7 kartus. Kyla klausimas: kodėl ir nuo ko tai priklauso? Norint išsiaiškinti priežastis, buvo nagrinėjama, kiek laiko užtrunka kiekviena detaliojo planavimo proceso procedūra. Tam tikslui pirmiausia buvo suskaičiuota, kiek laiko visame procese užima dokumentų rengimas, t.y. laikas nuo planavimo sąlygų išdavimo detaliajam planui rengti iki detaliojo plano pateikimo viešajam svarstymui. Šį darbą atlieka plano rengėjas.

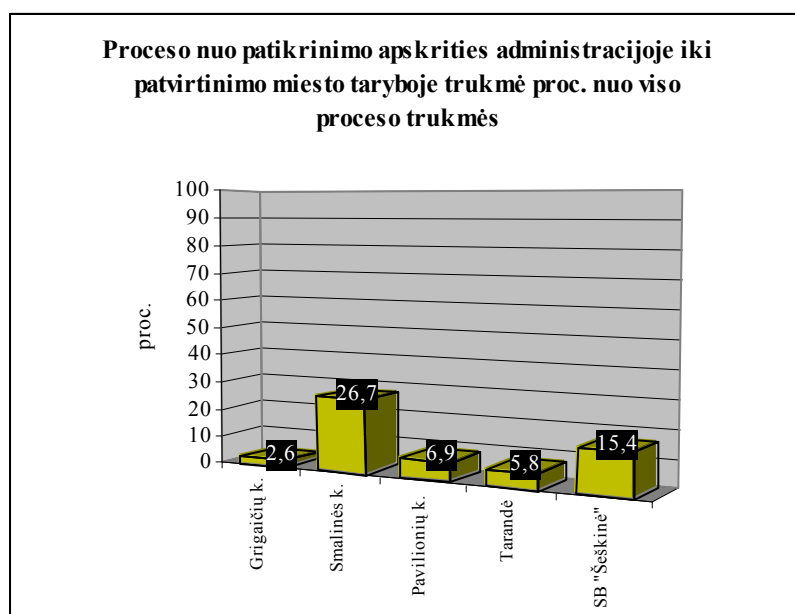
Apskaičiavus matyti, kad Grigaičių kaime rengiant detalųjį planą dokumentų rengimas procentais nuo viso proceso trukmės sudaro 77,8 proc., Samalinės kaime – 57,1 proc., Pavilonių kaime – 46,1 proc., Tarandės kaime – 50,0 proc., sodų bendrijoje „Šeškinė“ – 84,3 proc. (žr. 2 pav.)



**2. pav. Dokumentų rengimo trukmė**

Vadinasi, galima daryti išvadą, kad vidutiniškai dokumentų rengimas sudaro 63,1 proc. viso detaliojo proceso rengimo trukmės.

Taip pat buvo apskaičiuota, kiek trunka kita detaliojo plano rengimo procedūra, t.y. kiek trunka procesas nuo detaliojo plano patikrinimo apskrities viršininko administracijoje iki patvirtinimo miesto taryboje: rengiant detalų planą Grigaičių kaime tai truko 60 dienų, Samlinės kaime – 90 dienų, Pavilionių kaime – 550 dienų, Tarandėje – 120 dienų, sodų bendrijoje „Šeškinė“ – 245 dienas.



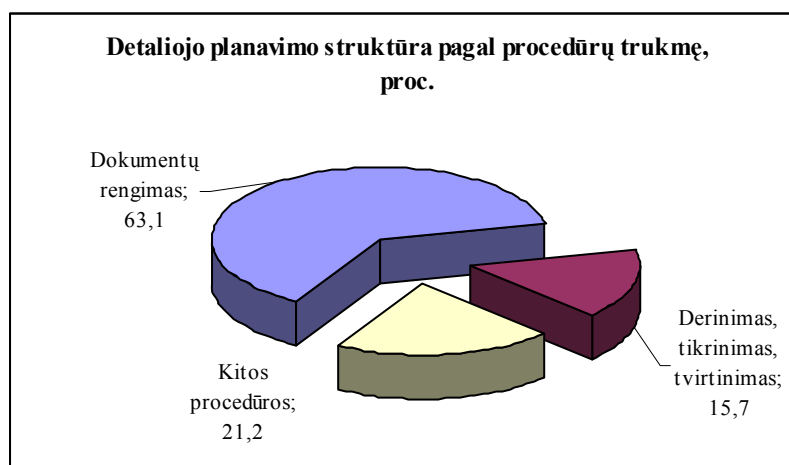
**3. pav. Proceso trukmė valdžios institucijose**

Kad būtų galima sulyginti abiejų nagrinėjamų procedūrų trukmę, išreiškiama procentais (žr. 3 pav).



Iš pateiktos analizės galima daryti išvadą, kad vidutiniškai detaliojo plano rengimo procesas nuo patikrinimo apskrities administracijoje iki patvirtinimo miesto taryboje trunka 213 dienų, t.y. sudaro tik 15,7 proc. viso detaliojo proceso rengimo trukmės.

Grafiškai pavaizdavus procedūras, matyti, kad detaliojo plano rengimo procese didžiausią dalį užima dokumentų rengimo procedūra, o mažiausią - dokumentų derinimo ir tvirtinimo procedūra; įtakos turi ir kitos procedūros (žr. 4 pav.).



4. pav. Detaliojo planavimo trukmės struktūra

Pavyzdžiui, detaliojo plano rengimas Pavilionių kaime: detaliojo planavimo dokumentų rengimo etapas baigėsi - 2002 m. rugsėjo 25 d., kada įvyko viešasis projekto svarstymas. Tačiau sprendinių svarstymo ir derinimo stadija baigėsi tik 2003 m. gruodžio 5 d. išsprendus kilusius ginčus dėl inžinerinių tinklų tiesimo žemės savininkų teritorijoje. Visas detaliojo planavimo procesas truko net keletą metų, tačiau iš aprašyto pavyzdžio pateiktų dokumentų matyti, kad trukdžiai atsirado ne dėl įstatymų netobulumų ar dokumentus tvirtinančių institucijų kaltės, bet dėl pačių žemės savininkų tarpusavio nesutarimų.

Užbaigus detaliojo planavimo procedūras ir planą įregistravus savivaldybės teritorijų planavimo registre, jį reikia įgyvendinti – galutinai įforminti paskirties pakeitimą (tik po to savivaldybės administracijos direktorius gali išduoti leidimą projektuoti norimą pastatą, atitinkantį žemės sklypui įrašytą naudojimo būdą ir pobūdį). Tam žemės savininkas turi užsakyti žemės sklypo (padalinamą pagal detalųjį planą sklypų) matavimus. Tuomet parengtus žemės sklypų kadastro duomenis gali tvirtinti apskrities viršininkas, o žemės savininkas – kreiptis į VĮ Registrų centrą dėl atitinkamų įrašų pakeitimo.

Žemės sklypo matavimo darbus gali atlikti privačios ir valstybės įmonės, turinčios licencijas kadastrinių matavimų darbams. Paprastai šiose įmonėse dirba kvalifikacinius pažymėjimus turintys geodezininkai (neoficialiai kartais vadinami matininkais) Tyrimo metu

apklausus padidintos rinkos zonose teritorijų matavimus atliekančias 9 įmones (bendroves) (Vilniaus m., Kauno m.), paaiškėjo, kad dėl darbų gausos specialistų paslaugų reikia laukti 4-6 mėnesius. Patys darbai užtrunka dar nuo vieno iki kelių mėnesių, priklausomai nuo dokumentus derinančių institucijų darbo spartos.

Sutvarkius reikiamus dokumentus, dar 35 dienas (15+10+10; žr. 1.5 skyrių) gali užtrukti apskrities viršininko įsakymo parengimas, kuris iš esmės reiškia, kad dar kartą patvirtinami sklypo kadastriniai duomenys. Tai irgi įeina į laiko sąnaudas.

Po to žemės savininkas teikia dokumentus VĮ Registrų centrui dėl įrašų patikslinimo. Jeigu žemės sklypui (ar sklypams) norima keisti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, reikia teikti motyvuotą prašymą apskrities viršininkui, pridedant detaliojo plano kopiją.

Žemės ūkio ministerijos atstovų, VĮ Registrų centro darbuotojų ir matininkų apklausos metu paaiškėjo, jog situacija, kad kai kurias funkcijas dubliuoja savivaldybės ir apskirties administracijos specialistai, nėra racionali, todėl galimai keistina. Pavyzdžiui, buvo išsakyta nuomonė, kad vietoje apskrities viršininko kadastro duomenis galėtų tvirtinti byla kontroliuojantis žemėtvarkos skyriaus vedėjas ar kitas valstybės tarnautojas, o paskirties keitimui įsakymas galėtų būti rašomas tvirtinant detalųjį planą su tam tikromis sąlygomis ir įpareigojimais.

***Išvados dėl detaliojo planavimo:***

- ***Detaliojo planavimo trukmė minimaliai priklauso nuo institucijų ar pareigūnų veiksmų.***
- ***Nėra pagrindo teigti, kad įstatymų normos stabdo detaliojo planavimo procesus.***

***Išvados dėl detaliojo plano įgyvendinimo:***

- ***Rinkos sąlygomis ilgalaikių eilių pas privačius asmenis (matininkus) neturėtų būti, todėl tikslinga spręsti klausimą dėl jų skaičiaus optimizavimo ekonominiais svertais.***
- ***Teisės aktai, sukuriantys prielaidas dubliuoti savivaldybės funkcijas apskirties administracijoje, nepagrįstai didina žemės sklypų paskirties pakeitimo laiko sąnaudas.***

## IŠVADOS

1. Apibendrinus tyrimo rezultatus, galima teigti, kad žemės savininkų teisės nėra absoliučios – įstatymai draudžia veiksmus, kuriais būtų pažeidžiami kitų asmenų teisėti interesai, taip pat įpareigoja leisti pasinaudoti savo turtu kitiems asmenims, kiek tai susiję su visuomenės interesais.

2. Įstatymų leidėjas, ribodamas žemės savininkų teises, siekia išlaikyti valstybės teritorijos socialinio, ekonominio ir ekologinio vystymo pusiausvyrą; formuoti sveiką ir harmoningą gyvenamąją, darbo ir poilsio aplinką; saugoti, racionaliai naudoti ir atkurti gamtos išteklius, gamtos ir kultūros paveldo vertybes, tarp jų rekreacijos išteklius ir kt. Nagrinėti įstatymų nustatyti ribojimai ar draudimai yra konstituciškai pagrįsti, nevaržo savininkų, kitų asmenų teisių labiau negu būtina visuotinai svarbiems tikslams pasiekti.

3. Konstitucija nedraudžia žemės skirstyti pagal įvairius kriterijus ir pagal naudojimo paskirtį.

4. Detalusis teritorijų planavimas turi įstatymu apibrėžtus objektus ir uždavinius; detalieji planai negali būti rengiami, jeigu jų planavimo tikslai prieštarauja aukštesniojo lygmens bendrųjų arba specialiųjų planų sprendiniams, taip pat kitų teisės aktų reikalavimams.

5. Detaliojo planavimo trukmė minimaliai priklauso nuo institucijų ar pareigūnų veiksmų.

6. Nėra pagrindo teigti, kad įstatymų normos stabdo detaliojo planavimo procesus.

7. Ilgalaikės eilės rinkos sąlygomis pas privačius asmenis (matininkus) rodo, kad tikslinga spręsti klausimą dėl jų skaičiaus optimizavimo ekonominiais svertais.

8. Teisės aktai, sukuriantys prielaidas dubliuoti savivaldybės funkcijas apskrities viršsininko administracijoje, nepagrįstai didina žemės sklypų paskirties pakeitimo laiko sąnaudas.

9. Atsižvelgiant į minėtas išvadas, hipotezė *“įstatymų, kitų teisės aktų nuostatos bei institucijų ir pareigūnų biurokratizmas nepagrįstai varžo asmenų konstitucines teises su jiems priklausančiu turtu – žeme – elgtis netrukdomai ir savo nuožiūra, todėl esama tvarka turėtų būti liberalizuota”* iš dalies pasitvirtino: tobulinti teisinį reguliavimą tikslinga, tačiau reikia vengti nepagrįsto liberalizmo.

## PRAKTINĖ DARBO REIKŠMĖ, SIŪLYMAI

### Darbo reikšmė:

1. Suformuluoti nauji kontrargumentai teigiantiems, kad įstatymai ar valdžios institucijų veiksmai varžo privačias iniciatyvas, ekonomikos plėtrą, sąlygoja žemės kainos augimą ir pan.
2. Faktinių duomenų pagrindu nustatyta, kas labiausiai lemia žemės sklypų paskirties keitimo proceso trukmę.
3. Apibendrintos Konstitucinio Teismo suformuluotos nuostatos dėl žemės santykius reglamentuojančių teisės aktų konstitucingumo, dėl ko turėtų sumažėti galimybių skirtingai interpretuoti Konstitucijos normas.
4. Suformuluoti siūlymai.

### Siūlymai:

1. Siekiant sumažinti žmogaus ūkinės veiklos neigiamą poveikį aplinkai, reikia ne atsisakyti žemės naudojimo reglamentavimo teritorijų planavimo dokumentų pagrindu, o priešingai – sugriežtinti valdymo institucijų kontrolę, paspartinti teritorijos planavimo dokumentų rengimą, pagerinti jų kokybę ir sudaryti sąlygas platesniam svarstymui su visuomene.
2. Pakeisti teisinį reguliavimą taip, kad vietoje apskrities viršininko kadastro duomenis galėtų tvirtinti bylą kontroliuojantis valstybės tarnautojas, o žemės tikslinės paskirties keitimui įsakymas būtų rašomas tvirtinant detalų planą su tam tikromis sąlygomis ir įpareigojimais.
3. Reikalingi detalesni tyrimai, norint išanalizuoti procedūras, vykstančias iki detaliojo planavimo sąlygų išdavimo bei po šio plano patvirtinimo, t. y. įgyvendinant detaliojo plano sprendinius. Tikslinga išanalizuoti galimybes trumpinti žemės sklypų paskirties keitimo etapus, priklausančius nuo privačių asmenų: galbūt tai susiję su architektų ir matininkų trūkumu, dirbtinai apribota konkurencija ar pan.
4. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis yra keičiama ne tik pagal detaliuosius planus, bet ir pagal žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo, žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektus bei žemės konsolidacijos projektus, todėl tikslinga išanalizuoti ir šiuos atvejus. Tyrimų visuma padėtų suformuluoti apibendrintus argumentus teisiniam reguliavimui tobulinti.
5. Su panašių tyrimų rezultatais juos atliekantys specialistai turėtų supažindinti visuomenę. Tai padėtų mažinti įtampą ir nepasitikėjimą valdymo institucijomis.

## LITERATŪROS SĄRAŠAS

### Norminė

1. Europos žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencija // Valstybės žinios. 1995, Nr. 40-987.
2. Lietuvos Respublikos Konstitucija // Valstybės žinios. 1992, Nr. 31-953, Lietuvos Aidas. 1992, Nr. 220, Valstybės žinios. 1992, Nr. 33-1014.
3. Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio antroje dalyje numatyto žemės sklypų įsigijimo nuosavybės subjektų, tvarkos, sąlygų ir apribojimų konstitucinis įstatymas // Valstybės žinios. 1996, Nr. 64-1503
4. Europos žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencija // Valstybės žinios. 1995, Nr. 40-987.
5. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas // Valstybės žinios. 2000, Nr. 74-2262, Valstybės žinios. 2000, Nr. 80.
6. Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymas // Valstybės žinios. 1993, Nr.63-1188
7. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas // Valstybės žinios. 1994, Nr. 34-620
8. Lietuvos Respublikos žemės ūkio ir kaimo plėtros įstatymas // Valstybės žinios. 2002, Nr. 72-3009
9. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas // Valstybės žinios. 1994, Nr.34-620
10. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas // Valstybės žinios. 1995, Nr. 107-2391. Valstybės žinios. 2004, Nr. 21-617.
11. Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas // Valstybės žinios. 1996, Nr.82-1965
12. Lietuvos Respublikos teismų įstatymas // Valstybės žinios. 1994, Nr. 46-851; Valstybės žinios. 2002, Nr. 17-649.
13. Lietuvos Respublikos Seimo nutarimas „Dėl Valstybinės aplinkos apsaugos strategijos patvirtinimo“ // Valstybės žinios. 1996, Nr. 103-2347
14. Lietuvos Respublikos Seimo nutarimas „Dėl Žemės ūkio ir kaimo plėtros strategijos patvirtinimo“ // Valstybės žinios. 2000, Nr. 50-1435
15. Lietuvos Respublikos Seimo nutarimas „Dėl Valstybės ilgalaikės raidos strategijos patvirtinimo“ // Valstybės žinios. 2002, Nr. 113-5029
16. Lietuvos Respublikos žalos, atsiradusios dėl valdžios institucijų neteisėtų veiksmų, atlyginimo įstatymas // Valstybės žinios. 2002, Nr. 56-2228.

17. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymas // Valstybės žinios. 1998, Nr. 110–3024.

18. Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymas // Valstybės žinios. 1999, Nr. 60-1945.

19. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004-08-02 nutarimas Nr. 935 „Dėl Lietuvos 2004–2006 metų bendrojo programavimo dokumento patvirtinimo“

20. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. spalio 13 d. nutarimas Nr. 1278 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimo Nr. 1073 „Dėl pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir prašymų leisti pakeisti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį padavimo, nagrinėjimo ir sprendimų priėmimo tvarkos patvirtinimo“ pakeitimo“ // Valstybės žinios. 2004, Nr. 152-5545

21. Aplinkos ministro 2004-05-03 įsakymas Nr. D1-239 „Dėl detaliųjų planų rengimo taisyklių patvirtinimo“ // Valstybės žinios. 2004, Nr. 79-2809

22. Žemės ūkio ministro ir Aplinkos ministro 2005 01 20 įsakymas Nr. 3D-37/D1-40 „Dėl pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties žemės naudojimo būdų turinio, žemės sklypų naudojimo pobūdžių sąrašo ir jų turinio patvirtinimo“ // Valstybės žinios. 2005, Nr. 14-450

23. Aplinkos ministro 2005-03-17 įsakymas Nr. D1-151 „Dėl Žemės sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikacijos patvirtinimo“ // Valstybės žinios. 2005, Nr. 41-1317

24. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996-09-18 nutarimas Nr.1079 „Dėl visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese nuostatų patvirtinimo“ // Valstybės žinios. 2004, Nr. 112-4189.

### **Teismų praktika**

1. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2006-03-14 nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymo, Lietuvos Respublikos miškų įstatymo, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. gruodžio 22 d. nutarimu Nr. 1608 "Dėl Statybų privačioje žemėje reglamento patvirtinimo" patvirtinto Statybų privačioje žemėje reglamento nuostatų atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai, dėl Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymo, Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo nuostatų atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio antrojoje dalyje numatyto žemės sklypų įsigijimo nuosavybės subjektų, tvarkos, sąlygų ir apribojimų konstitucinio įstatymo (1996 m. birželio 20 d. redakcija) nuostatoms, taip pat dėl Lietuvos

Respublikos Vyriausybės 1995 m. gruodžio 22 d. nutarimu Nr. 1608 "Dėl Statybų privačioje žemėje reglamento patvirtinimo" patvirtinto Statybų privačioje žemėje reglamento 2 punkto atitikties Lietuvos Respublikos miškų įstatymo, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo nuostatomis“ // Valstybės žinios. 2006, Nr. 30-1050.

2. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2006-03-30 nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo (2004 m. liepos 15 d. redakcija) 4 straipsnio atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai ir dėl pareiškėjo – Lietuvos Respublikos Seimo narių grupės prašymo ištirti, ar Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo (2003 m. sausio 28 d. redakcija) 4 straipsnis neprieštarauja Lietuvos Respublikos Konstitucijai“ // Valstybės žinios. 2006, Nr. 37-1319.

### **Specialioji**

1. Aleknavičius P. Žemės teisė. Vilnius: Jandrija, 2005.
2. Bakanas A., Bartkus G., Dominas G. ir kiti. Civilinio kodekso šeštosios knygos komentaras. Vilnius: Justitia, 2003.
3. Jočienė D. Europos žmogaus teisių konvencijos taikymas. Vilnius: Eugrimas, 2001.
4. Mikelėnas V. Civilinės atsakomybės problemos: lyginamieji aspektai. Vilnius: Justitia, 1995.
5. Jovaišas K. Konstitucijos 30 straipsnio komentaras // Teisės problemos. 1999, Nr.1-2 (23,24).

### **Kita**

1. Detaliojo planavimo archyvinė dokumentacija.
2. Lietuvos laisvosios rinkos instituto tyrimas "Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: įvertinimas ir būtini pokyčiai“// [http://www.lrinka.lt/index.php/analitiniai\\_darbai/llri\\_tyrimas\\_pagrindine\\_tiksline\\_zemes\\_naudojimo\\_paskirtis\\_ivertinimas\\_ir\\_butini\\_pokyciai/3126](http://www.lrinka.lt/index.php/analitiniai_darbai/llri_tyrimas_pagrindine_tiksline_zemes_naudojimo_paskirtis_ivertinimas_ir_butini_pokyciai/3126) ; prisijungimo laikas: 2006-09-05.
3. VĮ Registrų centro žemės verčių duomenys // <http://www.kada.lt/vzvertes/> ; prisijungimo laikas 2006-10-16

## SANTRAUKA

Baigiamojo darbo temos pavadinimas: **Žemės ūkiui naudojamų žemės sklypų paskirties keitimo pagrindimas.**

Pagrindinės sąvokos:

**Teritorijų planavimas** – nustatyta procedūra teritorijos vystymo bendrajai erdvinei koncepcijai, žemės naudojimo prioritetams, aplinkosaugos, paminklosaugos ir kitoms sąlygoms nustatyti, žemės, miško ir vandens naudmenų, gyvenamųjų vietovių, gamybos bei infrastruktūros sistemai formuoti, gyventojų užimtumui reguliuoti, fizinių ir juridinių asmenų veiklos plėtojimo teisėms teritorijoje nustatyti.

**Bendrasis teritorijų planavimas** – kompleksinis planavimas teritorijos erdvinio vystymo politikai, teritorijos naudojimo ir apsaugos prioritetams bei svarbiausioms tvarkymo priemonėms nustatyti.

**Detalusis teritorijų planavimas** – savivaldybės teritorijos dalių planavimas žemės sklypo riboms nustatyti, naudojimo ir veiklos jame plėtojimo sąlygoms nustatyti, pakeisti arba panaikinti.

**Teritorijų planavimo dokumentai** – bendrieji (generaliniai), specialieji ir detalieji planai, kuriuose raštu ir grafiškai pateikti sprendiniai dėl teritorijų, žemės sklypų ar jų grupių tvarkymo, naudojimo ir apsaugos bei teritorijos vystymo reikmių ir sąlygų.

Šiuo metu pagal pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį Lietuvos Respublikos žemės fondas yra suskirstytas į žemės ūkio, miškų ūkio, vandens ūkio, konservacinės paskirties ir kitos paskirties žemę. Galiojančiuose teisės aktuose yra nustatyti griežti žemės paskirties keitimo apribojimai. Žemės savininkai naudoti žemę kitai paskirčiai, negu buvo nustatyta žemę įsigyjant nuosavybėn, gali tik apskrities viršininkui priėmus sprendimą pakeisti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį. Kadangi įvairiems ūkio sektoriams reikalinga, kad teisės aktai užtikrintų operatyvų, be papildomų biurokratinių suvaržymų, atitinkamos paskirties žemės sklypų poreikių patenkinimą, atsiranda nuomonių, siūlančių liberalizuoti žemės tikslinės paskirties keitimo procedūras ar netgi visiškai atsisakyti tikslinės paskirties įstatyminio įtvirtinimo.

Šio tyrimo problema – prieštaravimas tarp teisinio, viešąjį interesą ginančio, reguliavimo ir lokaliųjų (privačių, komercinių) interesų. Tyrimo tikslas – išsiaiškinti žemės sklypų paskirties keitimo teisinio reguliavimo atitiktį šalies pagrindiniam įstatymui ir išanalizuoti, kokie etapai labiausiai lemia paskirties keitimo proceso trukmę.

Autorius iškėlė hipotezę: „įstatymų, kitų teisės aktų nuostatos bei institucijų ir pareigūnų biurokratizmas nepagrįstai varžo asmenų konstitucines teises su jiems priklausančiu



turtu – žeme – elgtis netrukdomai ir savo nuožiūra, todėl esama tvarka turėtų būti liberalizuota“. Tyrimo metu ji dalinai pasitvirtino: tikslinga tobulinti teisinį reguliavimą, tačiau reikia vengti nepagrįsto liberalizmo.

Darbe yra akcentuota, kad įstatymų leidėjas, ribodamas žemės savininkų teises, siekia išlaikyti valstybės teritorijos socialinio, ekonominio ir ekologinio vystymo pusiausvyrą; formuoti sveiką ir harmoningą gyvenamąją, darbo ir poilsio aplinką; saugoti, racionaliai naudoti ir atkurti gamtos išteklius, gamtos ir kultūros paveldo vertybes, rekreacijos išteklius ir kt. Tyrimo metu nagrinėti įstatymais nustatyti ribojimai ar draudimai yra konstituciškai pagrįsti, nevaržo savininkų, kitų asmenų teisių labiau negu būtina visuotinai svarbiems tikslams pasiekti.

Autorius siūlo su panašių tyrimų rezultatais supažindinti visuomenę. Tai padėtų mažinti įtampą ir nepasitikėjimą valdžios institucijomis.

## SUMMARY

The title of this study: **The Background of Changing of the Principal Specific Purpose of Land Use Designated for Agricultural Purposes.**

The main definitions:

***Territorial planning*** - a process and procedure for regulating the land use planning for defining the intended purpose of the territory and land use, the priorities, the environmental, monument protection and other conditions, for developing a system of land, waters, residential areas, industry and infrastructure, for regulating the population employment, and for determining the rights of natural and legal entities engaged in the development of the territory.

***Master planning*** - a comprehensive planning for establishing the priorities, objectives and strategy in the use of a territory.

***Detailed planning*** - planning of parts of the municipality territory for establishing the conditions, rights and obligations in using a land plot and developing an activity in it.

***Documents of territorial planning*** - documents prepared and approved in a manner prescribed by Law (plans, projects and schemes) in which information about the territories, land plots or their groups, the needs, conditions and procedures for their management and development have been set out in writing and graphically (on a cartographic basis).

Currently according to the principal targeted purpose of the land use the land stock of the Republic of Lithuania is divided into the following parts: agricultural land, land for forestry, aquacultural land, conservation land, and land for other purposes.

Valid legal acts stipulate strict limitations of the change of land purpose. Owners of the land may use the land for other purposes than it was established acquiring the land into ownership only when the County Governor makes a decision to change the principal targeted purpose of the land use. Whereas it is necessary for various economic sectors that legal acts would without additional bureaucratic restrictions ensure an urgent meeting of requirements of land lots of respective purpose; and opinions emerge suggesting to liberate procedures for change of targeted purpose of the land or even to totally abandon establishing of the targeted purpose in the legislation.

The problem of this research is the contradiction between the legal regulation which defends the public interest and local (private, commercial) interests. The aim of the research is to ascertain the conformity of legal regulation of change of purpose of the land lots to the Constitution, and to analyse what stages have the greatest influence on the duration of the process of the change of purpose.

The author raised the following hypothesis: „provisions of laws and other legal acts, and bureaucracy of institutions and officials restrict unfoundedly constitutional rights of persons to handle the belonging property – land – unhinderedly and in their own discretion; therefore the existing order should be liberalized“. During the research the hypothesis was partially founded: it is purposeful to develop legal regulation, but unfounded liberalism should be avoided.

This work emphasizes that a legislator restricting rights of land owners seeks to keep the balance of social, economic, and ecological development of the state territory; to form a healthy and harmonious residential, working, and recreational environment; to protect, use rationally, and recreate natural resources, natural and cultural heritage treasures, recreational resources etc. Restrictions or prohibitions established in laws and analysed in the research are constitutionally founded; they do not restrict rights of land owners and other persons more than it is necessary for achievement of universally important goals.

The author suggests to introduce results of similar researches to the public. It would help to reduce the tension and distrust in authorities.

2006-11-02

.....  
*Vilma Edita Tamulienė*

# PRIEDAI

## Sąvokų žodynas

**Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis** – teritorijos gamtinių ypatumų, tradicinės žmonių veiklos ir socialinės bei ekonominės plėtros poreikio sąlygota pagrindinio žemės naudojimo kryptis, numatyta teritorijų planavimo dokumente, lemianti šios teritorijos planavimo ir žemės naudojimo sąlygas.

**Racionali ūkio žemėvalda** – žemėvalda, kurios teritorinės formos ir vidaus struktūra sudaro palankias sąlygas ekonomiškai veiksmingai ir tausojančiai žemės ūkio veiklai.

**Specialiosios žemės naudojimo sąlygos** – įstatymais ar Vyriausybės nutarimais nustatyti ūkinės ir (ar) kitokios veiklos apribojimai, priklausantys nuo geografinės padėties, gretimųbių, pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, žemės sklypo naudojimo būdo ir pobūdžio bei žemės sklype esančių statinių ir aplinkos apsaugos poreikių.

**Ūkis** – Ūkininko ūkio įstatymo nustatyta tvarka įregistruotas arba kitų įstatymų nustatyta tvarka įsteigtas žemės ūkio veiklos subjektas, kuris vykdo žemės ūkio veiklą.

**Žemė** – Žemės plutos (litosferos) dalis, apimanti Lietuvos Respublikos žemės paviršiuje esančius sausumos plotus bei paviršinius vidaus ir teritorinius vandenis ir apibrėžiama gamtinėmis bei ūkinėmis charakteristikomis.

**Žemės administravimas** – valstybės ir savivaldybių institucijų veikla, kurios metu įgyvendinami teisės aktų nustatyti žemės tvarkymo ir naudojimo, žemės informacinės sistemos kūrimo ir palaikymo reikalavimai.

**Žemės konsolidacija** – sudėtinė žemės tvarkymo dalis, kurios metu atliekamas kompleksinis žemės sklypų pertvarkymas, kai keičiamos jų ribos pagal parengtą tam tikros teritorijos žemės konsolidacijos projektą, siekiant sustambinti žemės sklypus, suformuoti racionalias ūkių žemėvaldas ir pagerinti jų struktūrą, sukurti reikiamą kaimo infrastruktūrą ir įgyvendinti kitus žemės ūkio ir kaimo plėtros bei aplinkos apsaugos politikos tikslus ir uždavinius.

**Žemės naudmenos** – žemės plotai, kurie nuo kitų žemės plotų skiriasi jiems būdingomis gamtinėmis savybėmis arba ūkinio naudojimo ypatumais.

**Žemės naudotojas** – žemės savininkas arba kitas fizinis ar juridinis asmuo, kuris naudoja žemę įstatymų, administracinių aktų, teismo sprendimo, sandorių ar kitu įstatymo nustatytu pagrindu.

**Žemės servitutas** – teisė į svetimą žemės sklypą ar jo dalį, suteikiama naudotis tuo svetimu žemės sklypu ar jo dalimi (tarnaujančiuoju daiktu), arba žemės savininko teisės naudotis žemės sklypu apribojimas siekiant užtikrinti daikto, dėl kurio nustatomas servitutas (viešpatuojančiojo daikto), tinkamą naudojimą.

**Žemės sklypas** – teritorijos dalis, turinti nustatytas ribas, kadastro duomenis ir įregistruota Nekilnojamojo turto registre.

**Žemės sklypo naudojimo būdas** – teritorijų planavimo dokumentuose numatyta veikla, kuri teisės aktų nustatyta tvarka leidžiama pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties žemėje.

**Žemės sklypo naudojimo pobūdis** – tam tikrame žemės sklype teisės aktų nustatyta tvarka leidžiamos vykdyti veiklos specifika.

**Žemės sklypų amalgamacija** – bendros žemės sklypų ribos pakeitimas, kai žemės sklypo dalis atidalijama ir prijungiama prie kito sklypo neformuojant atskirų atidalijamų žemės sklypų.

**Žemės sklypų atidalijimas** – žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo būdas, kai iš bendrosios nuosavybės teise valdomo žemės sklypo vieno ar daugiau bendraturčių reikalavimu atskiriamos šiems bendraturčiams priklausančios žemės sklypo dalys suformuojant iš jų atskirus žemės sklypus.

**Žemės sklypų formavimas ir pertvarkymas** – visuma žemėtvarkos veiksmų, apimančių žemės sklypų projektavimą, šių sklypų ribų ženklinimą vietovėje ir kadastro duomenų nustatymą bei jų įrašymą į Nekilnojamojo turto kadastrą.

**Žemės sklypų padalijimas** – žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo būdas, kai vienas žemės sklypas padalijamas į du ar daugiau žemės sklypų.

**Žemės sklypų sujungimas** – žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo būdas, kai iš dviejų ar daugiau bendrą ribą turinčių tos pačios pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties žemės sklypų suformuojamas vienas žemės sklypas.

**Žemės tvarkymas** – teisės aktais reglamentuojamas žemės sklypų ribų, žemės naudmenų sudėties, žemės sklypų priklausinių vietos, pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, žemės naudojimo būdo ir pobūdžio nustatymas ir pakeitimas derinant ekonominius, aplinkosaugos, kitus privačius ir viešuosius interesus.

**Žemės ūkio naudmenos** – žemės naudmenos (ariamoji žemė, sodai, pievos, ganyklos), naudojamos arba tinkamos naudoti žemės ūkio produkcijai auginti.

**Žemės valdytojas** – privačios žemės savininkas arba kitas fizinis ar juridinis asmuo, įstatymų, kitų teisės aktų, teismo sprendimo, sandorių ar kitu įstatymo nustatytu pagrindu įgijęs teisę valdyti privačią žemę, taip pat valstybės ar savivaldybės nuosavybės teisę įgyvendinantis subjektas, kuriam teisės aktų nustatyta tvarka valstybinė ar savivaldybės žemė perduota patikėjimo teise.

**Žemėtvarkos projektas** – specialiojo teritorijų planavimo dokumentas, kuriame nustatoma kaimo vietovių žemės naudojimo ir apsaugos koncepcija bei konkrečios tvarkymo priemonės.

**Žemėtvarkos schema** – specialiojo teritorijų planavimo dokumentas, kuriame valstybės, regionų ar rajonų lygmeniu nustatomi kaimiškųjų teritorijų žemės naudmenų naudojimo ir tvarkymo prioritetai.

**Žemėvalda** – nuosavybės teise valdomas žemės sklypas ar bendra ūkine veikla susieti keli žemės sklypai.

**Žemėvaldų projektai (planai)** – specialiojo teritorijų planavimo dokumentai, nustatantys žemės sklypų formavimą, pertvarkymą, paėmimą, konsolidaciją, taip pat naudojimo sąlygas (tikslinę paskirtį, apribojimus, servitutus ir pan.).

**Bendrasis planas** – teritorijų kompleksinio planavimo dokumentas, kuriame, atsižvelgiant į teritorijų planavimo lygmenis ir uždavinius, nustatyta planuojamos teritorijos vystymo erdvinė koncepcija ir teritorijos naudojimo bei apsaugos principai. Valstybės ar apskrities teritorijų kompleksinio planavimo dokumentas, kuriame, atsižvelgiant į teritorijų planavimo lygmenis ir uždavinius, nustatyta planuojamos teritorijos vystymo erdvinė koncepcija ir teritorijos naudojimo bei apsaugos principai, vadinamas bendruoju (generaliniu) planu.

**Bendrasis teritorijų planavimas** – kompleksinis planavimas teritorijos erdvinio vystymo politikai, teritorijos naudojimo ir apsaugos prioritetams bei svarbiausioms tvarkymo priemonėms nustatyti.

**Detalusis planas** – teritorijų planavimo dokumentas, kuriame yra nustatytos žemės sklypų ribos, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas (statybos ir kitos veiklos privalomosios sąlygos).

**Detalusis teritorijų planavimas** – savivaldybės teritorijos dalių planavimas žemės sklypo riboms nustatyti, naudojimo ir veiklos jame plėtojimo sąlygoms nustatyti, pakeisti arba panaikinti.

**Formuojamas žemės sklypas** – žemės sklypas, kurio planuojamoje teritorijoje nustatomos ribos, plotas, pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis bei teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas.

**Funkcinis zonavimas** – bendrojo ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų rengimo procese, koncepcijos rengimo stadijos metu pagal bendrus vyraujančius požymius, naudojimo būdą ar tvarkymo reglamentą atliekamas planuojamos teritorijos dalių išdėstymas.

**Infrastruktūra** – įvairių veiklos sričių objektų, aptarnaujančių ūkį ir gyventojus, kompleksas (inžineriniai tinklai, susisiekimo komunikacijos, komunaliniai, visuomeniniai, prekybos ir kiti gyventojų paslaugoms teikti ar aplinkos kokybei gerinti reikalingi objektai).

**Infrastruktūros vystymo planas (projektas)** – specialiojo planavimo dokumentas, kuriame numatomas infrastruktūros objektų išdėstymas, šių objektų bei gretimų teritorijų naudojimo ir apsaugos priemonės.

**Infrastruktūros vystymo schema** – specialiojo teritorijų planavimo dokumentas, kuriame nustatoma infrastruktūros objektų plėtojimo bendroji koncepcija.

**Kraštovarka** – teritorijų planavimo priemonėmis įgyvendinamas žmonių veiklos erdvinis organizavimas ir aplinkos tvarkymas, siekiant suderinti teritorijos naudojimo socialinius, ekonominius ir

ekologinius interesus bei kurti harmoningą kultūrinį kraštovaizdį.

**Kraštovaizdžio tvarkymo planas** – specialiojo teritorijų planavimo dokumentas, kuriame nustatoma kraštovaizdžio kūrimo, tvarkymo, naudojimo bei apsaugos koncepcija, jos įgyvendinimo priemonės ir reikalavimai.

**Planavimo organizatoriai** – Vyriausybė arba jos įgalioti viešojo administravimo subjektai, apskrities viršininkas, savivaldybės administracijos direktorius, juridiniai ir fiziniai asmenys, organizuojantys teritorijų planavimo dokumentų rengimą, derinimą, konsultavimąsi ar viešą svarstymą ir teikimą tvirtinti.

**Planavimo sąlygos** – planuojamai teritorijai taikomi specialiųjų žemės naudojimo sąlygų ir teritorijų planavimo normų reikalavimai ir galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai, taip pat ūkio šakų plėtros programų ir strateginių dokumentų nuostatos, sąlygas išduodančių institucijų reikalavimai dėl teritorijų planavimo dokumentų rengimo.

**Planų rengėjai** – juridiniai ir fiziniai asmenys, turintys teisę rengti teritorijų planavimo dokumentus šio Įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka.

**Planų vykdytojai** – Vyriausybė arba jos įgalioti viešojo administravimo subjektai, savivaldybės administracijos direktorius, juridiniai ir fiziniai asmenys, žemės savininkai, valdytojai ir naudotojai, vykdanys veiklą suplanuotoje teritorijoje, naudojantys žemę, gamtos ir kultūros išteklius.

**Saugomų teritorijų ir jų zonų planai (projektai)** – specialiojo teritorijų planavimo dokumentai, kuriuose nustatomos saugomų teritorijų arba atskirų jų dalių naudojimo ir apsaugos kryptys, funkcinio prioriteto bei kraštovaizdžio tvarkymo zonų ribos ir reglamentai, konkrečios tvarkymo priemonės.

**Specialiosios žemės naudojimo sąlygos** – įstatymais ar Vyriausybės nutarimais nustatyti ūkinės ir kitokios veiklos apribojimai, priklausantys nuo geografinės padėties, gretimybių, pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, žemės sklypo naudojimo būdo ir pobūdžio bei žemės sklype esančių statinių ir aplinkos apsaugos poreikių.

**Specialusis planas (projektas)** – teritorijų planavimo dokumentas, kuriame, atsižvelgiant į teritorijų planavimo lygmenis ir tikslus, nustatytos atskiroms veiklos sritims reikalingų teritorijų vystymo, infrastruktūros tvarkymo ir (ar) apsaugos kryptys, priemonės ir reikalavimai.

**Specialusis teritorijų planavimas** – atskiroms veiklos sritims reikalingų teritorijų erdvinio organizavimo, tvarkymo, naudojimo, apsaugos priemonių planavimas.

**Teritorijų planavimas** – nustatyta procedūra teritorijos vystymo bendrajai erdvinei koncepcijai, žemės naudojimo prioritetams, aplinkosaugos, paminklosaugos ir kitoms sąlygoms nustatyti, žemės, miško ir vandens naudmenų, gyvenamųjų vietovių, gamybos bei infrastruktūros sistemai formuoti, gyventojų užimtumui reguliuoti, fizinių ir juridinių asmenų veiklos plėtojimo teisėms teritorijoje nustatyti.

**Teritorijų planavimo dokumentai** – bendrieji (generaliniai), specialieji ir detalieji planai, kuriuose raštu ir grafiškai pateikti sprendiniai dėl teritorijų,

žemės sklypų ar jų grupių tvarkymo, naudojimo ir apsaugos bei teritorijos vystymo reikmių ir sąlygų.

**Teritorijų planavimo dokumento sprendinių poveikio vertinimas** – teritorijų planavimo proceso etapas, kurio metu surenkama ir analizuojama informacija, jos pagrindu (nustatytais aspektais ir tvarka) įvertinamas rengiamo teritorijų planavimo dokumento sprendinių įgyvendinimo galimas teigiamas ir (ar) neigiamas ilgalaikis ir (ar) trumpalaikis poveikis.

**Teritorijų planavimo dokumento sprendinys** – raštu arba grafiškai išreikštas teritorijų planavimo uždavinių sprendimo rezultatas, nusakantis vystymo kryptis, erdvinio organizavimo nuostatas, žemės sklypų arba jų grupių, infrastruktūros objektų išdėstymo, naudojimo ir apsaugos sąlygas bei tvarką.

**Teritorijų planavimo dokumentų derinimas** – procedūra, kurios metu tarpusavyje suderinami parengtų ir galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai, patikrinama, ar buvo laikytasi planavimo sąlygų ir kitų teritorijų planavimą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų.

**Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas** – detaliųjų planų sprendiniuose nustatyta teritorijos naudojimo būdo ar pobūdžio ir veiklos joje plėtojimo reikalavimų ir apribojimų visuma, privaloma rengiant statinių statybos ir kitos veiklos projektus.

**Teritorijos tvarkymo reglamentas** – bendrųjų ir specialiųjų planų sprendiniuose nustatyti teritorijos naudojimo prioritetai bei veiklos plėtojimo reikalavimų ir apribojimų visuma.

**Teritorijos vystymas** – procesas, kurio metu siekiama kokybiškai pagerinti ar išlaikyti planuojamos

teritorijos ekonominę, socialinę ir ekologinę (aplinkosaugos) būklę.

**Urbanizuotos teritorijos** – statiniais užstatytos miestų, miestelių ir kompaktiškai užstatytų kaimų gyvenamųjų vietovių teritorijos.

**Užstatymo intensyvumas** – visų pastatų antžeminės dalies patalpų bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu.

**Užstatymo tankumas** – pastatais užstatomo ploto, nustatomo pagal sienų išorines ribas, santykis su visu žemės sklypo plotu.

**Vandentvarkos planas (projektas)** – specialiojo teritorijų planavimo dokumentas, kuriame nustatomos paviršinių vandens telkinių racionalaus naudojimo ir apsaugos priemonės.

**Vandentvarkos schema** – specialiojo teritorijų planavimo dokumentas, nustatantis vandens išteklių bendrąją naudojimo ir apsaugos koncepciją.

**Vidinės miškotvarkos projektas** – specialiojo teritorijų planavimo dokumentas, rengiamas miško valdytojų bei privačioms miškų valdoms ir skiriamas konkrečių tvarkymo priemonių sistemai jose nustatyti.

**Viešas svarstymas** – teritorijų planavimo viešumą užtikrinanti procedūra, kurios metu visuomenė nustatyta tvarka supažindinama su parengtu teritorijų planavimo dokumentu, organizuojamas viešas susirinkimas teritorijų planavimo dokumento sprendiniams, jų alternatyvoms bei pateiktiems pasiūlymams aptarti.

**Visuomenė** – vienas ar daugiau fizinių ar juridinių asmenų, taip pat jų asociacijos, organizacijos arba grupės.

## **Detaliųjų planų rengimo taisyklės** (ištrauka)

### Detalieji planai rengiami:

- teritorijoms, kuriose pagal savivaldybių teritorijų ir jų dalių (miestų, miestelių) bendruosius ar specialiuosius planus numatyta plėtoti gyvenamųjų namų, visuomeninės paskirties, rekreacinių ir bendro naudojimo, pramonės ir sandėliavimo, komercinių ir prekybos, inžinerinių tinklų, susisiekimo komunikacijų ir kitų objektų statybą;

- kai yra formuojami žemės sklypai naujų statinių statybai ar kitai ne žemės ir miškų veiklai plėtoti;

- kai keičiama pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis statinių statybai ir kitai veiklai plėtoti;

- kai keičiamas nustatytas teritorijos (žemės sklypo) tvarkymo ir naudojimo režimas;

- kai žemės sklypai padalijami, atidalijami (išskyrus atvejus, kai pagal įstatymus privačios žemės sklypus dalyti dalimis neleidžiama) ar sujungiami;

- kai keičiamos naudojamų žemės sklypų ribos ir plotas;

- kai žemės sklypai formuojami prie naudojamų statinių.

Detalieji planai nerengiami, jeigu numatomiems statyti statiniams statybos leidimas yra nereikalingas, taip pat kai statant statinius žemės sklypo tvarkymo ir naudojimo režimas yra nekeičiamas. Kiekvienu konkrečiu atveju savivaldybės institucija, išnagrinėjusi turimus teritorijų planavimo ir kitus dokumentus, sprendžia, ar numatyta veiklos programai realizuoti (tęsti) būtinas detalusis planas (jo keitimai), ar gali būti rengiamas statybos ar kitokios veiklos projektas.

Naudojamų gretimų žemės sklypų ribas ir plotą be detaliojo plano galima keisti, jei toks keitimas nesiejamas su naujo sklypo suformavimu ar žemės ploto padidinimu laisvoje valstybinėje žemėje, taip pat teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo pakeitimu. Taip pat detalieji planai nerengiami, kai žemės ūkio paskirties žemėje numatoma nustatyta tvarka įveisti mišką.

Teritorijose, kuriose nėra įrengtų inžinerinių tinklų ir susisiekimo komunikacijų, detalieji planai pastatų statybai rengiami tik tais atvejais, kai šioms teritorijoms yra parengti ir patvirtinti inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo komunikacijų plėtros specialieji planai. Rengiant detaliojo plano sprendinius, turi būti numatomos vietos skirstomiesiems (vandentiekio, šilumos, elektros, dujų) tinklams ir nuotekų rinktuvams (nuotekų šuliniams), ryšių tinklams bei aptarnaujančių gatvių ir pagalbinių gatvių trasoms.

Kaimų teritorijose ir žemės ūkio paskirties žemėje Teritorijų planavimo įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 5, 6, ir 7 punktuose nurodytais atvejais vietoj detaliųjų planų rengiami žemėvaldų planai (projektai) Žemės įstatymo (Žin., 1994, Nr. 34-620; 2004, Nr. 28-668) ir Teritorijų planavimo įstatymo (Žin., 1995, Nr. 107-2391; 2004, Nr. 21-617) 18 straipsnio 1 dalies nustatyta tvarka.

Detalieji planai, keičiantys pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, rengiami tik išnagrinėjus tokio keitimo socialines, ekonomines ir aplinkosaugos pasekmes. Pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimui turi pritarti savivaldybės taryba.

Keisti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį ir rengti detaliuosius planus, formuojant žemės sklypus gyvenamųjų namų kvartalų ar gyvenamųjų namų grupių (daugiau kaip trys gyvenamieji namai) statybai galima tik tais atvejais, kai tai yra numatyta savivaldybės teritorijos ar jos dalies bendruosiuose planuose.

Detalioju planu nustatant teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą miestuose, miesteliuose ir jų įtakos zonose, planavimo sąlygose nurodomi reikalavimai inžineriniams tinklams prisijungti prie savivaldybės infrastruktūros. Jeigu prisijungti prie esamų komunalinių inžinerinių tinklų ekologiniu, ekonominiu ir techniniu požiūriu netikslinga, rengiant detalųjį planą nagrinėjamos vietinių tinklų įrengimo galimybės.

Detalieji planai gyvenamųjų kvartalų ir namų grupių, visuomeninių pastatų ir kitų objektų statybai inžineriškai neparengtose teritorijose rengiami, kai jų planavimo tikslams įgyvendinti yra parengti ir patvirtinti savivaldybės teritorijos ar jos dalių bendrieji planai arba inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo komunikacijų plėtros specialieji planai.

Detalieji planai negali būti rengiami, jeigu jų planavimo tikslai prieštarauja valstybės, Vyriausybės, Vyriausybės įgaliotos institucijos, apskrities ir savivaldybės lygmens bendrųjų arba specialiųjų planų sprendiniams, taip pat įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams.

Namų valdų žemės sklypuose (išskyrus atvejus, kai pagal įstatymus privačios žemės sklypų dalyti dalimis neleidžiama) gali būti statomas antras gyvenamasis namas, kitos paskirties pastatas (išskyrus jų priklausinius) tik pagal detalųjį planą atidalijus ir suformavus naują žemės sklypą.

### Detaliojo planavimo procesą sudaro šie etapai:

- parengiamasis etapas, kurio metu nustatomi planavimo tikslai ir uždaviniai, parengiama ir patvirtinama planavimo darbų programa, prireikus atliekami tyrimai, viešai paskelbiama apie priimtą sprendimą dėl teritorijų planavimo dokumentų rengimo pradžios ir planavimo tikslų;

- teritorijų planavimo dokumento rengimo etapas:
  - esamos būklės analizės stadija: vertinamas esamos teritorijos (žemės sklypų) užstatymas, inžineriniai tinklai, gatvės, želdiniai, gamtos ir kultūros paveldo objektai, nustatomos teritorijos plėtros tendencijos, probleminės situacijos;

- koncepcijos nustatymo stadija: nustatomos teritorijos naudojimo ir apsaugos svarbiausios kryptys ir tvarkymo prioritetai bei įstatymų numatytais atvejais atliekamas strateginis vertinimas;

- sprendinių konkretizavimo stadija: numatomos teritorijos naudojimo ir apsaugos priemonės, statybų bei aplinkos tvarkymo programa, veiklos dėl poveikio aplinkai vertinimo reglamentavimas;

- teritorijų planavimo dokumento sprendinių pasekmių vertinimo etapas, reikalingas teritorijų planavimo dokumento sprendinių poveikiui Vyriausybės nustatyta tvarka įvertinti. Rengiant detalų planą, strateginis teritorijų planavimo dokumento sprendinių pasekmių aplinkai vertinimas atliekamas tik tuo atveju, kai tą numato įstatymai ir kiti teisės aktai. Tais atvejais, kai pagal Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymą turi būti atliktas planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas, šis vertinimas atliekamas detaliojo plano rengimo metu;

- baigiamasis etapas:

- teritorijų planavimo dokumento sprendinių svarstymo ir derinimo stadija: viešas svarstymas, derinimas su institucijomis, ginčų nagrinėjimas;

- teritorijų planavimo dokumento tvirtinimo stadija: tikrinimas valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atliekančioje institucijoje pagal jai priskirtą kompetenciją, tvirtinimas ir registravimas teritorijų planavimo registre.

Prieš pradėdamas rengti detaliojo planavimo dokumentus, planavimo organizatorius kreipiasi į savivaldybės administracijos valstybės tarnautoją – savivaldybės vyriausiąjį architektą, kad jis išduotų planavimo sąlygas. Planavimo sąlygos išduodamos per 20 darbo dienų nuo prašymo gavimo dienos. Jei planavimo sąlygos per nustatytą terminą nebuvo išduotos ir planavimo organizatoriui nepranešta apie neišdavimo priežastis, planavimo organizatorius turi teisę pradėti rengti detaliojo teritorijų planavimo dokumentus, tačiau apie tai per 5 dienas nuo termino, per kurį turėjo būti išduotos planavimo sąlygos, raštu praneša planavimo sąlygas išduodančiai institucijai. Jei planavimo organizatorius yra savivaldybė, jai priklausomai nuo planavimo tikslų planavimo sąlygas išduoda inžinerinius tinklus eksploatuojančios organizacijos, Kultūros vertybių apsaugos departamentas prie Kultūros ministerijos, Aplinkos ministerijos Regioniniai aplinkos apsaugos departamentai, Visuomenės sveikatos centras, Lietuvos automobilių kelių direkcija prie Susisiekimo ministerijos.

Detaliajam planui rengti planavimo organizatorius sudaro planavimo užduotį. Planavimo užduotyje nurodoma: planuojamos teritorijos adresas, planavimo tikslas, planavimo procesas (rengiama bendraja ar supaprastinta tvarka). Planavimo užduotį tvirtina planavimo organizatorius, suderinęs ją su savivaldybės vyriausioju architektu. Planavimo užduotis sudaroma trimis egzemplioriais, kurių vienas paliekamas savivaldybės vyriausiajam architektui, antras lieka pas planavimo organizatorių, o trečias – pas detaliojo plano rengėją.

Jei detaliojo planavimo organizatorius yra savivaldybė, planavimo užduotį tvirtina savivaldybės administracijos direktorius.

Planavimo organizatorius su plano rengėju sudaro sutartį detaliojo planavimo darbams atlikti. Sudarant sutartį, rekomenduojama naudotis Statybų projektavimo,

inžinerinių tyrinėjimų, konsultavimo, autorinės ir techninės priežiūros sutarčių sudarymo rekomendacijomis. Sutartis su plano rengėju (-ais) gali būti sudaroma visam planavimo procesui arba atskiriems jo etapams (dalims, darbams) atlikti.

Planavimo organizatorius, sudarydamas sutartį su plano rengėju, jam pateikia:

- planavimo užduotį;
- planavimo sąlygas;
- išrašą iš teritorijų planavimo dokumentų registro apie galiojančius ir rengiamus teritorijų planavimo dokumentus, jų kopijas;

- žemės sklypo ribų planą arba planuojamos teritorijos ribų planą, jei žemės sklypas nesuformuotas;

- galiojantį planuojamos teritorijos topografinį planą;

- registrų centro pažymas, patvirtinančias žemės ir pastatų nuosavybę.

Kiekvienu konkrečiu atveju pateikiamų dokumentų ir duomenų sąrašas aptariamas su plano rengėju ir priklauso nuo planavimo tikslų, planuojamos teritorijos geografinės padėties ir ypatumų.

[vertinant planavimo tikslą, teritorijos geografinę padėtį ir ypatumus, papildomai gali būti pateikiami šie duomenys:

- geologinių tyrimų duomenys;
- tiriamųjų darbų medžiaga;
- duomenys apie valstybės saugomas teritorijas (objektus);

- planuojamą teritoriją bei jos infrastruktūrą charakterizuojantys duomenys;

- kiti duomenys, būtini detaliojo plano dokumentų rengimui.

Jeigu planavimo organizatorius neturi visų būtinų planavimui duomenų, jų gavimas (atlikimas), sutikus plano rengėjui, numatomas detaliojo plano rengimo sutartyje.

Detaliojo plano rengimo terminas neturi viršyti trejų metų (planavimo sąlygų galiojimo termino). Detaliojo plano rengimo terminas turi būti pratęstas tik atnaujinus planavimo sąlygas. Esant reikalui, planavimo sąlygos gali būti keičiamos. Planavimo procesas laikomas pradėtu, išdavus planavimo sąlygas. Plano rengimo terminas skaičiuojamas nuo planavimo proceso pradžios iki detaliojo plano patvirtinimo datos.

Planavimo organizatorius, nutraukęs detaliojo plano rengimo darbus anksčiau nurodyto termino, apie darbų nutraukimą informuoja savivaldybės teritorijų planavimo dokumentų registro tvarkytoją.

#### Detaliojo plano sudėtis ir turinys

##### Detalųjų planą sudaro:

- aiškinamasis raštas (tekstinė dalis, kurioje išdėstoma esama situacija, aprašomi planuojamos teritorijos sprendiniai, nustatomas teritorijos naudojimo režimas);

- brėžiniai su teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimais;

- procedūrų dokumentai.

Brėžinių skaičius priklauso nuo planavimo tikslo, planuojamos ūkinės veiklos, teritorijos geografinės



padėties ir ypatumų bei nustatomų teritorijos tvarkymo režimo reikalavimų. Bendruoju atveju rengiami šie brėžiniai:

- teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo brėžinys, kuriame pažymimi privalomieji ir, esant reikalui, papildomieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai;

- žemės sklypų ribų nužymėjimo brėžinys – plotas, koordinatės;

- infrastruktūros objektų ir komunikacinių koridorių brėžinys, kuriame nurodoma: komunikacinio koridoriaus ir inžinerinių įrengimų išdėstymo plane schema, planuojamų gatvių raudonosios linijos bei transporto ir pėsčiųjų judėjimo schema; komunikacinio koridoriaus pjūvis, kuriame pažymimi esami ir naujai planuojami inžineriniai tinklai, nurodant tinklų rūšis, galimus minimalius atstumus tarp visų ten esančių inžinerinių tinklų;

- statinių vizualizacija – sklype numatomų statyti statinių tūrinis, erdvinis pavaizdavimas.

Detaliojo planavimo procedūrų dokumentai yra šie:

- planavimo sąlygos;
- planavimo užduotis;
- viešo svarstymo ataskaita;
- sprendinių poveikio vertinimo ataskaita;
- įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais

atvejais – strateginio pasekmių aplinkai vertinimo ataskaita;

- įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais – sprendimas dėl planuojamos ūkinės veiklos galimumo;

- savivaldybės Nuolatinės statybos komisijos derinimo protokolas;

- apskrities viršininko administracijos patikrinimo aktas.

Planavimo organizatoriui pageidaujant ir apmokant gali būti daromas planuojamos teritorijos maketas, rengiamos gatvių išklotinės, perspektyviniai vaizdai, informacija spaudai bei kita medžiaga.

Detaliojo plano brėžiniai rengiami ant ne senesnio kaip 1 metų topografinio plano, sudaryto geografinių-informacinių sistemų (GIS) pagrindu skaitmenine forma. Mastelis pasirenkamas įvertinant planavimo tikslus ir galimybę pažymėti visus teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus. Rekomenduojamas sklypų ir jų grupių detaliųjų planų M 1:500, M 1:1000. Miestų ir miestelių, jų dalių bei kaimų detaliųjų planų M 1:2000, M 1:5000. Detalusis planas rengiamas 3 egzemplioriais. Brėžinių spalviniai ir grafiniai žymėjimai turi atitikti teritorijų planavimo duomenų banko standartus.

#### Privalomieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai

Rengiant detaliuosius planus, nustatomas šis privalomas teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas:

- teritorijos (žemės sklypo) naudojimo būdas ir/ar pobūdis;
- leistinas pastatų aukštis metrais;
- leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas procentais;

- leistinas sklypo užstatymo intensyvumas procentais;

- statinių statybos vieta (žemės sklypo dalis, kurioje numatoma statyti pastatus (statinius), statybos riba – linija, už kurios negalima pastatų (statinių) statyba, ar statybos linija – linija, su kuria turi sutapti pastato (statinio) gatvės fasado projekcija, išskyrus inžinerinius tinklus;

- komunalinių ar vietinių inžinerinių tinklų ir pastatų šildymo sistemų prijungimo sąlygos;

- susisiekimo sistemos organizavimas, transporto srutai, skersiniai gatvės važiuojamosios dalies profiliai;

- servitutai (teisė į svetimą žemės sklypą ar jo dalį suteikiama naudotis Žemės įstatymo nustatyta tvarka).

Kai planuojamoji teritorija yra svarbi kraštovaizdžio apsaugos, urbanistiniu, architektūriniu ar paveldosaugos požiūriu, privalomam teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimui nustatomi papildomi reikalavimai:

- urbanistiniai ir architektūriniai (tūrinis, erdvinis sprendimas, atsižvelgiant į aukštybinių pastatų išdėstymą, statybines ir apdailos medžiagas);

- gamtos ir kultūros paveldo vertybių apsauga (atsižvelgiant į veiklą saugomose teritorijose reglamentuojančių dokumentų nuostatas);

- teritorijos (žemės sklypo) apželdinimas (sklypo ar teritorijos dalis procentais, kuri turi būti apželdinta).

#### Detaliojo plano derinimas ir tikrinimas

Prieš teikiant tvirtinti detaliojo teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai turi būti:

- nustatyta tvarka apsvastyti;

- suderinti su atitinkamo lygmens galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais, įregistruotais teritorijų planavimo dokumentų registre;

- patikrinti valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atliekančioje institucijoje – apskrities viršininko administracijoje;

- derinimui savivaldybės Nuolatinėi statybos komisijai pateikiama:

- planavimo sąlygos;

- darbų programa;

- detaliojo plano sprendiniai, išdėstyti aiškinamajame rašte ir brėžiniuose;

- priimtų ir motyvuotai atmestų viešame svarstyme visuomenės pateiktų pasiūlymų apibendrinimas;

- sprendinių poveikio aplinkai vertinimo ataskaita.

Detaliųjų dokumentų derinimo procedūra atliekama savivaldybės Nuolatinėje statybos komisijoje kompleksiskai ir turi būti baigta per 15 darbo dienų nuo planavimo organizatoriaus prašymo derinti teritorijų planavimo dokumentą pateikimo dienos. Komisija sudaroma iš planavimo sąlygas rengiančių institucijų atstovų, turinčių įgaliojimus priimti sprendimus. Derinimo procedūroje turi dalyvauti planavimo organizatorius ar jo įgaliotas atstovas. Derinimo procedūros rezultatai išforminami protokolu.

Visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese bendroji ir supaprastinta tvarka

reglamentuojama Vyriausybės patvirtintuose Teritorijų planavimo dokumentų svarstymo su visuomene nuostatuose.

Tikrinimui apskrities viršininko administracijai teikiami detaliojo plano sprendiniai (aiškinamasis raštas ir brėžiniai) bei detaliojo planavimo procedūrų dokumentai. Tikrinimo rezultatas yra patikrinimo aktas. Valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atliekanti institucija teritorijų planavimo patikrinimo aktą turi pateikti per 20 darbo dienų nuo teritorijų planavimo dokumento pateikimo dienos. Teritorijų planavimo priežiūros bendrąją tvarką nustato Vyriausybės patvirtinti Teritorijų planavimo ir statybos priežiūros nuostatai. Tikrinimui pateikiamas 1 detaliojo plano procedūrinių dokumentų egzempliorius, derinimui – 2 detaliųjų planų sprendinius atspindinčios dokumentacijos egzemplioriai.

Detaliųjų planų tvirtinimas, keitimas ir galiojimas

Detaliojo plano sprendiniai turi neprieštarauti įstatymams, nustatytų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų reikalavimams, galiojantiems savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrųjų, taip pat specialiųjų planų sprendiniams, kitiems teisės aktams.

Detaliuosius planus tvirtina savivaldybės taryba arba savivaldybės administracijos direktorius tarybos pavedimu. Detalusis planas patvirtinamas per 20 darbo dienų nuo detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus prašymo tvirtinti detalių planą pateikimo dienos.

Patvirtinti detalieji planai registruojami savivaldybės teritorijų planavimo dokumentų registre, o dokumento sprendiniai fiksuojami teritorijų planavimo dokumentų banke, vadovaujantis LR Vyriausybės 1996-06-19 nutarimu Nr. 721 patvirtintais Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registro nuostatais ir Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo duomenų banko nuostatais (Žin., 1996, Nr. 60-1417; 1997, Nr. 90-2258).

Detalusis planas tvirtinti neteikiamas, jeigu valstybinės teritorijų planavimo priežiūros institucijos išvada dėl detaliojo plano yra neigiama. Atsisakę tvirtinti detalių planą, savivaldybės taryba ar jos įgaliotas savivaldybės administracijos direktorius privalo planavimo organizatoriui pateikti motyvuotą atsakymą per 20 darbo dienų nuo planavimo organizatoriaus prašymo pateikimo dienos. Planavimo organizatorius šį atsakymą įstatymų nustatyta tvarka gali apskųsti teismui.

Detalieji planai keičiami planavimo organizatoriaus iniciatyva. Dokumento pakeitimai turi būti suderinti, viešai apsvarstyti ir patvirtinti. Detalieji planai keičiami bendrąja, šiose taisyklėse nustatyta detaliojo plano rengimo, derinimo ir tvirtinimo tvarka.

Detaliųjų planų sprendiniai galioja neterminuotai, jeigu tvirtinant detalių planą nebuvo nustatytas konkretus galiojimo terminas.

Patvirtintas detalusis planas įsigalioja kitą dieną po to, kai savivaldybės tarybos ar savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimas dėl detaliojo plano patvirtinimo paskelbiamas vietinėje spaudoje, jeigu pačiame sprendime nenustatyta vėlesnė jo įsigaliojimo data.

Sprendimą dėl detaliojo plano patvirtinimo arba sprendimą netvirtinti detaliojo plano savivaldybė privalo pateikti apskrities viršininkui ne vėliau kaip per 20 darbo dienų nuo jo priėmimo.

Supaprastinta detaliųjų planų rengimo, svarstymo, derinimo ir tvirtinimo tvarka

Supaprastinta tvarka detalieji planai rengiami šiais atvejais:

- kai žemės sklypai padalijami, atidalijami (išskyrus atvejus, kai pagal įstatymus privačios žemės sklypus dalyti dalimis neleidžiama) ar sujungiami;
- kai keičiamos naudojamų žemės sklypų ribos ir plotas;
- kai žemės sklypai formuojami prie naudojamų statinių.

Supaprastinta detaliųjų planų rengimo tvarka – procedūrų sutrumpinimas laiko atžvilgiu arba kai kurių procedūrų atsisakymas.

Rengiant detaliuosius planus supaprastinta tvarka, atsisakoma koncepcijos nustatymo stadijos, kuri apibūdinta šių Taisyklių 27.2.2 papunktyje.

Taip pat rengiant detaliuosius planus supaprastinta tvarka, neatliekamas planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas ir strateginis teritorijų planavimo dokumento sprendinių pasekmių aplinkai vertinimas.

Supaprastinta viešo svarstymo tvarka – tai tvarka, kai sutrumpinama viešumo procedūrų trukmė ir taikomos ne visos procedūros (neskelbiama vietinėje spaudoje, nerengiama vieša ekspozicija ir viešas susirinkimas). Susipažinti su teritorijų planavimo dokumento projektu skiriamas ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų laikotarpis.

Derinant detalių planą supaprastinta tvarka, derinimo trukmė neturi viršyti 10 darbo dienų. Derinti teikiami planuojamos teritorijos plėtros programa ir detaliojo plano sprendiniai.

Supaprastinta tvirtinimo tvarka yra procedūra, kai detalių planą tvirtina savivaldybės tarybos įgaliotas savivaldybės administracijos direktorius per 10 darbo dienų.

## **Detaliojo plano rengimo pavyzdys**