

**PAŽYMA DĖL SKUNDO
PRIŠŠ PANEVĖŽIO MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJĄ**

2012-12-28 Nr. 4D-2012/4-196
Vilnius

I. SKUNDO ESMĖ

1. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius gavo X (toliau vadinama – pareiškėjas) skundą dėl Panevėžio miesto savivaldybės (toliau vadinama – Savivaldybė) administracijos pareigūnų veiksmų, sprendžiant klausimus, susijusius su teritorijų planavimu.

2. Pareiškėjas skunde nurodė:

Panevėžio miesto Bendrojo plano, patvirtinto Savivaldybės tarybos 2008-10-30 sprendimu Nr. 1-25-1, sprendiniais buvo nepagrįstai apribota konstitucinė teisė į nuosavybę, nustatant, kad teritorija, kurioje yra pareiškėjui nuosavybės teisė priklausantis kitos paskirties žemės sklypas a (naudojimo būdas – *gyvenamosios teritorijos*, naudojimo pobūdis – *mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos*), ..., Panevėžio m., privalo išlikti neužstatyta jokiais naujais statiniais, taip pat negali būti želdinama aukštaūgiais želdiniais.

II. TYRIMAS IR IŠVADOS

3. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius, atsižvelgęs į skunde nurodytas aplinkybes, kreipėsi į Savivaldybės administraciją, prašydamas pateikti oficialiai patvirtintomis dokumentų kopijomis pagrįstą informaciją.

Tyrimo metu atlikta Savivaldybės administracijos direktorės Kristinos Vareikienės 2012-04-30 raštu Nr. 19-4.5.-1012, Vilniaus apygardos administracinio teismo teisėjo Broniaus Januškos 2012-12-17 raštu Nr. I-4401-189/2012, bei Savivaldybės administracijos direktorės pavaduotojo Žydrūno Kvedaro 2012-12-19 raštu Nr. 19-4.24.-2971 Lietuvos Respublikos Seimo kontrolieriui pateiktos informacijos analizė.

Nustatytos tyrimui reikšmingos aplinkybės

4. Su skunde nurodytomis aplinkybėmis susijęs nekilnojamasis turtas registruotas nekilnojamojo turto registre:

4.1. 0,1984 ha kitos paskirties žemės sklypo a (naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos; naudojimo pobūdis – *mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos*, užstatyta teritorija – 0,1984 ha), ..., Panevėžio m., savininkas nuo 1993-12-27 iki 2000-10-18 buvo Y (kaip įregistravimo pagrindas nurodytas 1993-12-27 valdybos potvarkis Nr. 814v), [...], o nuo 2005-08-25 sklypo savininkas yra X (kaip įregistravimo pagrindas nurodytas 2005-08-16 paveldėjimo teisės liudijimas Nr. VJ-3965). Žemės sklypas suformuotas, atliekant kadastrinius matavimus (kadastro duomenų nustatymo data – 2002-07-05).

Prie juridinių faktų, susijusių su šiuo nekilnojamuoju turtu, nurodyta, kad sklypas yra *nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje)* (kaip įregistravimo teisinis pagrindas nurodytas 2011-01-31 Kultūros paveldo departamento Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos aktas Nr. KPD-AV-95). Prie specialiųjų sąlygų įrašyta *nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zona* (kaip įregistravimo teisinis pagrindas nurodytas 1993-12-27 valdybos sprendimas Nr. 434);

4.2. pastato–malūno, esančio žemės sklype a, ..., Panevėžio m., bendraturčiai yra X (tenkanti dalis – ½ pastato), Z (tenkanti dalis – ¼ pastato) ir A (tenkanti dalis – ¼ pastato). Pastato statybos pabaigos metai nurodyti 1947. Prie juridinių faktų, susijusių su šiuo nekilnojamuoju turtu, nurodyta,

kad malūnas yra įrašytas į nekilnojamojo kultūros vertybių registrą (kaip įregistravimo pagrindas nurodytas 2011-01-31 Kultūros paveldo departamento Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos aktas Nr. KPD-AV-95).

5. Savivaldybės administracijoje buvo gauti pareiškėjo **2011-11-03** prašymai (reg. Nr. 21-4.7.-3545 ir Nr. 6A-1302), rengiant Panevėžio miesto istorinės dalies teritorijos ir apsaugos zonos ribų nustatymo bei tvarkymo specialųjį planą, vėjo malūno teritoriją, kaip kultūros paveldą, apibrėžti tik tiek, kiek užima malūnas, o ne visą žemės sklypą, bei netaikyti T7 zonos apribojimų visame žemės sklype.

6. Savivaldybės administracijos direktorės K. Vareikienės **2011-11-22** raštu Nr. 19-4.7.-2264 pareiškėjas buvo informuotas, kad jam priklausantis **malūnas įrašytas į Nekilnojamojo kultūros vertybių registrą ir apibrėžtos teritorijos ribos, vadovaujantis Kultūros paveldo vertinimo tarybos 2011-02-11 aktu Nr. KPD-A-95, todėl keisti šios teritorijos ribas gali tik jas nustačiusi institucija.**

Taip pat pažymėta, kad **prašymas dėl T7 zonos apribojimų netaikymo pareiškėjui priklausančiam žemės sklypui, ..., Panevėžyje, persiustas Panevėžio miesto istorinės dalies teritorijos ir apsaugos zonų ribų specialiojo plano rengėjoms: UAB „S“, ir UAB „U“.**

7. Savivaldybės administracija 2012-04-30 raštu Nr. 19-4.5.-1012 Seimo kontrolierių informavo:

„Bendrojo plano, patvirtinto Savivaldybės tarybos **2008-10-30** sprendimu Nr. 1-25-1, sprendiniuose teritorija, kurioje yra žemės sklypas a ir pastatas – malūnas yra įvardinta kaip „Vizualinio identiteto zona“ (t. y. vietovė, kuri atpažįstama, kad „tai tikrai yra būtent Panevėžys) ir apibrėžiama kaip Istorinės miesto dalies vizualinės apsaugos pozonis. Aiškinamajame rašte nurodyta, kad ... **gatvėje esantys buvusių vėjo malūnų pastatai ir aplinka šiuo metu yra reikšmingiausi Panevėžio mieste ir ši teritorija privalo išlikti neužstatyta jokiais naujais statiniais, nei želdinama aukštaūgiais želdiniais ir žymėti čia buvusį būdingą vėjo malūnų gausa praeityje pasižymėjusį siaurės Lietuvos – Aukštaitijos kraštovaizdį.**

Pareiškėjo teises dėl nekilnojamojo turto naudojimo pirmiausia riboja pastato statusas ir specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Pastatas – malūnas įrašytas į Nekilnojamojo kultūros vertybių registrą (daikto kodas ...) ir šiam objektui apibrėžtos teritorijos ribos (1984 kv. m.) (įregistravimo pagrindas – Kultūros paveldo departamento Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos 2011-02-11 aktas Nr. KPD-AV-95). Žemės sklypui a, ..., Panevėžys, įregistruotam Nekilnojamojo turto registre (reg. Nr. 27/1336), taikomos specialiosios naudojimo sąlygos – Nekilnojamojo kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos.“

Savivaldybės administracija 2012-12-19 raštu Nr. 19-4.24.-2971 Seimo kontrolierių papildomai informavo:

„Pagal Savivaldybės tarybos 2008-10-30 sprendimu Nr. 1-25-1 patvirtintus Panevėžio miesto Bendrojo plano sprendinius statyba pareiškėjui priklausančiame žemės sklype negalima. Tačiau pagal rengiamą Panevėžio miesto istorinės dalies teritorijos ir apsaugos zonos ribų bei paveldotvarkos specialųjį planą, statyba galima sklypų vakarinėje dalyje iki malūnų užstatymo linijos.“

8. Iš tyrimo metu gautų dokumentų matyti, kad pareiškėjas kartu su kitais asmenimis kreipėsi į Panevėžio apygardos administracinę teisumą **dėl Savivaldybės administracijos direktoriaus 2011-08-31 įsakymo Nr. A-873**, kuriuo buvo pritarta Panevėžio miesto istorinės dalies nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos teritorijos ir apsaugos zonos ribų ir paveldotvarkos specialiojo plano koncepcijos I varianto sprendiniams, **panaikinimo** (administracinė byla Nr. ...). Pareiškėjai savo skundą grindė tuo, kad **jie nuosavybės teise valdomuose žemės sklypuose planuoja statybas, o ginčijamu aktu numatoma uždrausti naujas statybas ar pastatų rekonstrukciją, plečiant užstatymo plotą ar aukštį.**

Teismas konstatavo, kad „pareiškėjų ginčijamas įsakymas tėra tarpinis (procedūrinis) dokumentas, t. y. tik vienas iš aptariamos administracinės procedūros (kurios pabaigoje paprastai priimamas konkrečias materialines teises pasekmes sukeliantis sprendimas) metu priimamų dokumentų. Todėl **šio sprendimo teisėtumas negali būti vertinamas pagal atskirą reikalavimą, t. y. toks sprendimas negali būti savarankiškas administracinės bylos dalykas. Nesutikdami su tokio pobūdžio procedūriniu sprendimu (veiksmu) pareiškėjai šio nesutikimo argumentus (bet ne savarankiškus reikalavimus) gali pareikšti įstatymų nustatyta tvarka ginčydami galutinį sprendimą šioje teritorijų planavimo procedūroje.** Tokios pozicijos laikėsi administracinių teismų praktiką formuojantis Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas administracinėse bylose Nr. A 492 -12/2011 ir AS 756 868/2011.

Panevėžio apygardos administracinio teismo **2012-01-31 nutartimi administracinėje byloje Nr. ... buvo atsisakyta priimti skundą, kaip nenagrinėtiną teismų.**

9. Vilniaus apygardos administracinis teismas 2012-12-17 raštu Nr. I-4401-189/2012 Seimo kontrolierių informavo, kad X yra tretysis suinteresuotas asmuo **administracinėje byloje (Nr. ...) pagal pareiškėjos UAB „D“ skundą atsakovei Valstybinei teritorijų planavimo ir statybos inspekcijai prie Aplinkos ministerijos (toliau vadinama – Inspekcija) dėl sprendimų panaikinimo ir akto teisėtumo ištyrimo** (kiti tretieji suinteresuoti asmenys – Savivaldybė, Kęstutis Tamošiūnas, Alvydas Tamošiūnas, Kultūros paveldo departamentas prie LR Kultūros ministerijos, UAB „U“).

UAB „D“ teismui pateiktame skunde nurodyta, kad Bendrojo plano sprendiniais buvo pažeistos ir X teisės, nes nesant jo, kaip sklypo savininko sutikimo, buvo pakeistas žemės sklypo naudojimo būdas ir pobūdis, neleistinai apribojant nuosavybės teisę.

UAB „D“ prašo teismo:

„1) panaikinti Inspekcijos 2012-02-15 raštu Nr. (18.2)-2D-2444 priimtą sprendimą, ta apimtimi, kuria nurodoma, kad Bendrojo plano (korektūros) sprendiniais, patvirtintais Savivaldybės tarybos 2008-10-30 sprendimu Nr. 1-25-1 Vizualinio identiteto zona ir Istorinės miesto dalies vizualinės apsaugos pozonis, nenustatoma ir kad Bendrojo plano rengimo, svarstymo, derinimo, tikrinimo ir tvirtinimo procedūros atliktos, laikantis teisės aktų reikalavimų.

2) panaikinti Inspekcijos 2012-02-24 raštu Nr. (18.2)-2D-2913 priimtą sprendimą ta apimtimi, kuria nurodoma, kad specialistai, rengę Bendrojo plano (korektūrą), kurio sprendiniai patvirtinti Savivaldybės tarybos 2008-10-30 sprendimu Nr. -25-1, nepažeidė Lietuvos Respublikos teisės aktų, reguliuojančių Bendrųjų planų rengimą ir derinimą;

3) iširti, ar BP (korektūros) sprendiniai, patvirtinti Savivaldybės tarybos 2008-10-30 sprendimu Nr. 1-25-1, ta apimtimi, kuria nustatyta, kad teritorija, kurioje yra UAB „D“ priklausantis žemės sklypas b įvardinta ir apibrėžta kaip Vizualinio identiteto zona ir Istorinės miesto dalies vizualinės apsaugos pozonis, nustatant rekreacinę šios teritorijos paskirtį ir įtvirtinta, kad ši teritorija privalo likti neužstatyta jokiais naujais statiniais, taip pat ar šio bendrojo plano priėmimo procedūros atitinka LR teritorijų planavimo įstatymo, LR nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo, LR saugomų teritorijų įstatymo nuostatas ir nustačius, kad jas pažeidžia, šioje dalyje Bendrojo plano sprendinius panaikinti.“

Bylos nagrinėjimas yra atidėtas, posėdį paskiriant 2013-01-28.

Tyrimui reikšmingos teisės aktų nuostatos

10. Pagal 1994-04-26 **Lietuvos Respublikos žemės įstatymo** Nr. I-446 (2004-01-27 įstatymo Nr. IX-1983 redakcija su pakeitimais) nuostatas:

2 straipsnio nuostatos:

„4. *Specialiosios žemės naudojimo sąlygos* – įstatymais ar Vyriausybės nutarimais nustatyti ūkinės ir (ar) 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.

[...] 16. *Žemės sklypo naudojimo būdas* – teritorijų planavimo dokumentuose nurodyta veikla, kuri teisės aktų nustatyta tvarka leidžiama pagrindinės žemės naudojimo paskirties žemėje.

17. *Žemės sklypo naudojimo pobūdis* – tam tikrame žemės sklype teisės aktų nustatyta tvarka leidžiama vykdyti konkrečią veiklą.“

21 straipsnio 1 dalis:

„Žemės savininkai ir kiti naudotojai privalo:

1) naudoti žemę pagal pagrindinę naudojimo paskirtį, naudojimo būdą bei pobūdį.“

22 straipsnio 5–7 dalys:

„5. Konkrečiam žemės sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos įrašomos į Nekilnojamojo turto kadastrą ir Nekilnojamojo turto registrą registruojant suformuotus naujus (teritorijose, kuriose iki teritorijų planavimo dokumentų patvirtinimo nebuvo suformuoti žemės sklypai) žemės sklypus pagal teritorijų planavimo dokumentus. Kai, patvirtinus naują teritorijų planavimo dokumentą ar jo patikslinimą, Nekilnojamojo turto registre įregistruotam žemės sklypui (ar jo daliai) turi būti taikomos papildomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos arba panaikinamos anksčiau sklypui taikytos sąlygos, teritorijų planavimo dokumento ar jo patikslinimo organizatorius per vieną mėnesį nuo teritorijų planavimo dokumento ar jo patikslinimo patvirtinimo apie tai raštu praneša žemės sklypo savininkui arba valstybinės ar savivaldybės žemės naudotojui, nuroydamas konkrečias taikytinas ar panaikinamas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, ir Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro įstatymų nustatyta tvarka pateikia Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui pranešimą, kurio pagrindu jis žemės sklypo registro įrašė padaro atitinkamą žymą apie taikomas ar panaikintas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

6. *Lietuvos Respublikos 2010 m. sausio 19 d. įstatymo Nr. XI-660 (nuo 2010 m. vasario 2 d.) (Žin., 2010, Nr. 13-623) redakcija*

Ginčai dėl teritorijų planavimo dokumento ar jo patikslinimo, pagal kurį žemės sklypui turi būti taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ar panaikinamos anksčiau taikytos sąlygos, nagrinėjami Teritorijų planavimo įstatymo nustatyta tvarka.

7. Nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos konkrečiam žemės sklypui taikomos nuo jų įrašymo į Nekilnojamojo turto registrą.“

24 straipsnis:

„1. 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.

2. Sprendimą pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį priima detalųjį arba specialųjį teritorijų planavimo dokumentą tvirtinanti institucija kartu su sprendimu patvirtinti detalųjį arba specialųjį teritorijų planavimo dokumentą. Pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimo tvarką nustato Vyriausybė.“

„5. Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, būdas ir pobūdis registruojami Nekilnojamojo turto registre, žemės sklypo kadastro duomenis įrašant į Nekilnojamojo turto kadastrą ir žemės sklypą registruojant Nekilnojamojo turto registre Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro įstatymų nustatyta tvarka.

6. Žemės sklypo naudojimo būdas ir pobūdis nustatomi ir keičiami pagal teritorijų planavimo dokumentus. Žemės sklypams nustatomi šio Įstatymo 25-29 straipsniuose nurodyti žemės naudojimo būdai. Žemės naudojimo būdų turinį nustato Vyriausybė arba jos įgaliotos institucijos.

7. Žemės sklypų naudojimo pobūdžių sąrašą ir jų turinį nustato Vyriausybės įgaliota institucija.“

11. Pagal 1995-12-12 **Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo** Nr. I-1120 (2004-01-15 įstatymo Nr. IX-1962 redakcija su pakeitimais) nuostatas:

2 straipsnis:

„1. *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.

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

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

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

[...] 30. *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.

31. *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.

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

9 straipsnio 2 dalis:

„2. Bendrieji planai privalomi visiems planuojamoje teritorijoje esančio nekilnojamojo turto savininkams, valdytojams ar naudotojams.“

18 straipsnio 2 dalis:

„2. Specialiųjų planų sprendiniai turi neprieštarauti įstatymais ar Vyriausybės nutarimais nustatytų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų reikalavimams, galiojantiems atitinkamo lygmens bendrojo teritorijų planavimo dokumentams, kitiems teisės aktams ir turi būti patvirtinti šio Įstatymo bei šio straipsnio 1 dalyje nurodytų taisyklių nustatyta tvarka.“

26 straipsnio 3 dalis:

„Detaliojo plano sprendiniai turi neprieštarauti įstatymais, Vyriausybės nutarimais nustatytų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų reikalavimams, galiojantiems savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrųjų, taip pat specialiųjų planų (išskyrus žemės reformos žemėtvarkos projektus, kurių sprendinius keičia detalieji planai) sprendiniams, kitiems teisės aktams.“

12. Pagal **Lietuvos Respublikos statybos įstatymo** nuostatas:

20 straipsnio 3 dalis:

„3. Statinio projektas rengiamas vadovaujantis teritorijų planavimo dokumentais, žemės sklypo (teritorijos) statybinių tyrinėjimų (jeigu juos atlikti privaloma) dokumentais, kultūros paveldo vertybės tyrimų medžiaga, galiojančiais teisės aktais, prisijungimo sąlygomis ir:

1) savivaldybės administracijos nustatytais specialiaisiais architektūros reikalavimais, kurie neprieštarauja šios dalies 2 ir 3 punktuose nurodytiems reikalavimams;

2) Kultūros paveldo departamento išduotais specialiaisiais paveldosaugos reikalavimais, taikomais kultūros paveldo vertybei ar jos teritorijai, konkrečiam kultūros paveldo statiniui, statiniui, esančiam kultūros paveldo objekto teritorijoje ar kultūros paveldo vietovėje;

3) saugomos teritorijos direkcijos išduotais specialiaisiais saugomos teritorijos tvarkymo ir apsaugos reikalavimais, taikomais konkrečiam projektuojamam statiniui, sklypui ar teritorijai konservacinės apsaugos prioriteto teritorijoje ar kompleksinėje saugomoje teritorijoje.“

13. Pagal **Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo** 4 straipsnį:

„Visi nekilnojamojo turto registre esantys duomenys nuo jų įrašymo laikomi teisingais ir išsamiais, kol jie nenuginčyti įstatymų nustatyta tvarka.“

14. Pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992-05-12 nutarimo Nr. 343 „**Dėl Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo**“ nuostatas:

„Lietuvos Respublikos Vyriausybė nutaria:

1. Patvirtinti Specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas (pridedama).
2. *Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997 m. balandžio 28 d. nutarimo Nr. 414 (nuo 1997 m. gegužės 3 d.) (Žin., 1997, Nr. 38-940) redakcija*

Nustatyti, kad:

2.1. specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, taip pat valstybinių parkų planavimo schemose nustatytų kraštovaizdžio tvarkymo zonų reglamentai (valstybiniuose parkuose) konkrečiam žemės (miško) sklypui nustatomi priimant sprendimus dėl nuosavybės teisės į žemę ir mišką atstatymo, sprendimus dėl valstybinės žemės suteikimo nuosavybėn neatlygintinai, taip pat sudarant valstybinės žemės pirkimo-pardavimo, nuomos bei panaudos sutartis;

- 2.2. *Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2010 m. rugpjūčio 12 d. nutarimo Nr. 1150 (nuo 2010 m. rugpjūčio 18 d.) (Žin., 2010, Nr. 98-5089) redakcija*

tvirtinant bendruosius, specialiuosius, detaliuosius planus, kartu turi būti nustatomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai, taip pat valstybinių parkų planavimo schemose nustatytų kraštovaizdžio tvarkymo zonų reglamentai kiekvienam įsigyjamam privatinėn nuosavybėn, suteikiamam naudotis ar išsinuomojamam žemės sklypui;

- 2.3. *Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2010 m. rugpjūčio 12 d. nutarimo Nr. 1150 (nuo 2010 m. rugpjūčio 18 d.) (Žin., 2010, Nr. 98-5089) redakcija*

žemės sklypams nustatytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos įrašomos į Nekilnojamojo turto kadastrą ir Nekilnojamojo turto registrą Lietuvos Respublikos žemės įstatymo (Žin., 1994, Nr. 34-620; 2004, Nr. 28-868) 22 straipsnio ir Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 (Žin., 2002, Nr. 41-1539), nustatyta tvarka.

15. Pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 patvirtintų **Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų** nuostatas:

„83. Pagal Lietuvos Respublikos nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos įstatymą (Žin., 1995, Nr. 3-37) nustatomos šios nekilnojamųjų kultūros vertybių (išskyrus statinių priklausinius) individualios apsaugos zonos:

83.1. apsaugos nuo fizinio poveikio;

83.2. vizualinės apsaugos.

84. Kol nenustatytos nekilnojamųjų kultūros vertybių individualios apsaugos zonos, taikomos laikinosios zonos:

84.1. apsaugos nuo fizinio poveikio – 50 metrų;

84.2. vizualinės apsaugos – 500 metrų.

85. Prieš skelbiant nekilnojamasias kultūros vertybes kultūros paminklais, turi būti nustatytos jų individualios apsaugos zonos.

86. Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijos saugomos kartu su šiomis vertybėmis. Jų priežiūros, tvarkymo ir naudojimo sąlygas nustato apsaugos reglamentas.

87. Apsaugos nuo fizinio poveikio zonoje draudžiama:

87.1. atlikti darbus, deformuojančius gruntą ir sukeliančius jo vibraciją;

87.2. laikyti aktyviasias chemines, lengvai užsidegančias bei sprogstamasias medžiagas;

87.3. statyti statinius, kurie nėra skirti nekilnojamosioms kultūros vertybėms apsaugoti ir šių vertybių naudojimui garantuoti;

87.4. atlikti kitokius darbus, galinčius pakenkti nekilnojamosioms kultūros vertybėms ar jų teritorijoms.

88. Vizualinės apsaugos zonoje draudžiami darbai, kurie gali pakenkti nekilnojamųjų kultūros vertybių kraštovaizdžiui ar optimaliai jų apžvalgai.“

Išvados

16. Pareiškėjas kreipėsi į Seimo kontrolierių dėl Savivaldybės administracijos pareigūnų veiksmų, nepagrįstai apribojant jo teisę naudoti nekilnojamąjį turtą pagal Nekilnojamojo turto registre fiksuotą naudojimo būdą ir pobūdį, t. y. vykdyti statybas.

17. Tyrimo metu gauti dokumentai rodo, kad pareiškėjo teisės naudoti jam priklausančią nekilnojamąjį turtą riboja malūno, įrašyto į nekilnojamojų kultūros vertybių registrą, statusas ir nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (žr. pažymos 4.2 ir 7 punktus). Kaip matyti iš galiojančio teisinio reglamentavimo, Žemės įstatyme numatyta galimybė, patvirtinus naują teritorijų planavimo dokumentą, keisti žemės naudojimui nustatytas specialiąsias sąlygas (žr. pažymos 10 punktą).

Taigi, specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi veiklos konkrečiuose sklypuose apribojimai, nustatomos, tvirtinant bendruosius, specialiuosius, detaliuosius planus (žr. pažymos 10 punktą). Nors bendrojo teritorijų planavimo dokumentuose nustatomos tik planuojamos teritorijos vystymo erdvinė koncepcija ir teritorijos naudojimo bei apsaugos principai, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą (statybos ir kitos veiklos privalomąsias sąlygas) nustatant detaliaisiais planais, o atskiroms veiklos sritims reikalingų teritorijų erdvinio organizavimo, tvarkymo, naudojimo, apsaugos priemonės nustatant specialiaisiais planais, atkreiptinas dėmesys į tai, kad įstatymų leidėjas yra numatęs imperatyvų reikalavimą, kad nei specialiųjų planų sprendiniai, nei detaliųjų planų sprendiniai negali prieštarauti bendrųjų planų sprendiniams (žr. pažymos 11 punktą).

Taigi, atsižvelgiant į nurodytą teisinį reguliavimą, darytina išvada, kad konkrečios veiklos žemės sklypuose vykdymo galimybės tiesiogiai sietinos su bendrojo ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais.

Tuo tarpu, pagal Savivaldybės tarybos patvirtinto Bendrojo plano sprendinius, statyba pareiškėjui priklausančiame sklype negalima (žr. pažymos 7.2 punktą).

18. Tyrimo metu paaiškėjo, kad Vilniaus apygardos administraciniame teisme inicijuotas teisminis procesas dėl valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą vykdančios Inspekcijos sprendimų, susijusių su Bendrojo plano sprendinių teisėtumu, specialistų, rengusių Bendrąjį planą, veiksmų teisėtumu, bendrojo planavimo procedūrų teisėtumu.

Pagal Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 17 straipsnio 1 dalies 4 punktą, bei 17 straipsnio 4 dalį, skundo tyrimo metu paaiškėjus, kad skundas tuo pačiu klausimu yra nagrinėjamas teisme, skundo tyrimas nutraukiamas.

Atsižvelgiant į tai, kad klausimas dėl teisės naudoti pareiškėjui priklausančią žemės sklypą pagal Nekilnojamojo turto registre registruotą sklypo naudojimo būdą ir pobūdį apribojimo teisėtumo tiesiogiai susijęs su Vilniaus apygardos administraciniame teisme nagrinėjama byla, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 17 straipsnio 1 dalies 4 punktu, 17 straipsnio 4 dalimi bei 22 straipsnio 1 dalies 3 punktu, **X skundo tyrimas nutrauktinas.**

III. SEIMO KONTROLIERIAUS SPRENDIMAS

19. Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 3 punktu, **Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius nusprendžia X skundo tyrimą nutraukti.**

V. SEIMO KONTROLIERIAUS REKOMENDACIJA

20. Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 19 straipsnio 1 dalies 1 punktu, Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius rekomenduoja:

– **Panevėžio miesto savivaldybės administracijai** – teismo tvarka išnagrinėjus klausimus, susijusius su pareiškėjui priklausančio žemės sklypo naudojimo pagal Nekilnojamojo turto registre

fiksuotą žemės naudojimo būdą ir pobūdį, apribojimo teisėtumu, raštu informuoti Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių apie įsiteisėjusį teismo sprendimą.

Seimo kontrolierius

Augustinas Normantas

Aurelija Sandaitė, 8 706 65120