MYKOLO ROMERIO UNIVERSITETO
TEISĖS MOKYKLOS
VIEŠOSIOS TEISĖS INSTITUTAS

VIKTORIJA RAŽAUSKAITĖ
ADMINISTRACINĖ TEISĖ

SAVIVALDYBIŲ INFRASTRUKTŪROS PLĖTROS TEISINIO REGULIAVIMO REIKŠMĖ TERITORIJŲ PLANAVIMUI

Magistro baigiamasis darbas

Darbo vadovė
Prof. Rasa Ragulskytė-Markovienė

Konsultantas
Doc. Dr. Evaldas Klimas

Vilnius, 2024

TURINYS

SANTRUMPŲ SĄRAŠAS **3**

ĮVADAS **4**

1 TERITORIJŲ PLANAVIMAS IR INFRASTRUKTŪROS PLĖTRA: TIKSLAI, SAMPRATA, PAGRINDAI **6**

1.1 Teritorijų planavimui ir infrastruktūros plėtrai keliami tikslai 7

1.2 Teritorijų planavimo ir infrastruktūros plėtros samprata ir pagrindai 10

2 SAVIVALDYBIŲ INFRASTRUKTŪROS PLĖTOS ĮSTATYMO ĮTAKA TERITORIJŲ PLANAVIMUI **13**

2.1 Savivaldybių bendrieji, detalieji planai ir specialieji planai 15

2.2 Prioritetinė ir neprioritetinė savivaldybės infrastruktūra 21

2.3 Savivaldybės infrastruktūros finansavimas 25

3 SAVIVALDYBIŲ INFRASTRUKTŪROS PLĖTROS ĮSTATYMO ĮGYVENDINIMAS **31**

3.1 Vilniaus miesto savivaldybės sprendimai dėl infrastruktūros plėtros 31

3.2 Vilniaus rajono savivaldybės sprendimai dėl infrastruktūros plėtros 36

3.3 Kauno miesto savivaldybės sprendimai dėl infrastruktūros plėtros 39

3.4 Kauno rajono savivaldybės sprendimai dėl infrastruktūros plėtros 43

3.5 Klaipėdos miesto savivaldybės sprendimai dėl infrastruktūros plėtros 46

3.6 Klaipėdos rajono savivaldybės sprendimai dėl infrastruktūros plėtros 49

3.7 Įstatymo taikymas ir teismų praktika 51

IŠVADOS **55**

LITERATŪROS SĄRAŠAS **57**

ANOTACIJA **64**

ANNOTATION **65**

SANTRAUKA **66**

SUMMARY **68**

SANTRUMPŲ SĄRAŠAS

LR – Lietuvos Respublika;

LAT – Lietuvos Aukščiausiasis teismas;

LVAT – Lietuvos Vyriausiasis administracinis teismas;

TPĮ – Teritorijų planavimo įstatymas;

SIPĮ – Savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymas;

BP – Bendrasis planas;

DP – Detalusis planas;

ĮVADAS

Nagrinėjamos temos aktualumas. Šiuolaikinės visuomenėje vis labiau yra akcentuojamas tvarus vystymas, kraštovaizdžio ir gamtos išsaugojimas, darni plėtra. Darni plėtra neįsivaizduojama be subalansuotos infrastruktūros plėtros. Tai ypač aktualu miesto infrastruktūros plėtros kontekste. Tik tinkama urbanizuotų teritorijų infrastruktūra gali palaikyti miestų gyvybingumą ir augimą. Miesto teritorijų erdvinis išdėstymas ir funkcinis projektavimas yra labai svarbūs efektyviam išteklių naudojimui, tvarumo skatinimui, gyventojų gyvenimo kokybės gerinimui.

Šiame tyrime analizuotas savivaldybių infrastruktūros plėtrą reglamentuojančių teisės aktų ir teritorijų planavimą reglamentuojančių teisės aktų tarpusavio ryšys. Savivaldybėms susiduriant su gyventojų skaičiaus augimo, išteklių trūkumo, ir aplinkos išsaugojimo, būtinybės atnaujinti nudėvėtą infrastruktūrą iššūkiais, itin svarbu turėti apgalvotas ir visapusiškas tiesinės struktūras, kuriomis būtų vadovaujamasi plėtojant infrastruktūrą. Išsami temos analizė, susijusi su savivaldybių infrastruktūros plėtra, leidžia geriau suprasti, kaip reguliavimo mechanizmai gali būti panaudoti kuriant tvarią, klimato kaitos iššūkius atliepiančią ir atsparią miesto aplinką. Siekiant veiksmingo, teisingo ir tvaraus vystymosi, būtina suprasti teisinio reguliavimo vaidmenį teritorijų planavime. Šios koncepcijos sudaro pagrindą vertinti teisinio reguliavimo poveikį savivaldybių infrastruktūros plėtrai teritorijų planavimo kontekste.

Magistrinio baigiamojo darbo naujumas. Moksliniuose darbuose ar straipsniuose savivaldybių infrastruktūros plėtros teisiniai aspektai ir jų sąsajos su teritorijų planavimu dar nėra plačiau išnagrinėti. Mokslinių straipsnių infrastruktūrų planavimo teisinio reguliavimo tema nėra daug, o juose pateikiamos įžvalgos nėra apibendrintos ar plačiau analizuojamos.

Tyrimo objektas – Savivaldybių infrastruktūros plėtros reglamentavimo esminės problemos, tokio reglamentavimo tikslas ir pagrindiniai uždaviniai.

Tyrimo tikslas - nustatyti, kaip nuo 2021 m. įsigaliojęs LR Savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymas papildė teritorijų planavimo teisinį reguliavimą.

Darbo uždaviniai:

1. Įvertinti, kaip Savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymo pakeitimai įtakojo Teritorijų planavimo įstatymo pakeitimus;
2. Ištirti, kaip praktiškai paveikiamos plėtros galimybes atskirose savivaldybės teritorijose per bendruosius planus po SIPĮ priėmimo.
3. Išanalizuoti, kaip LR Savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymas pakeitė vietovės lygmens dokumentų rengimą.

Ginamasis teiginys - Savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymas, yra įrankis savivaldybėms suvaldyti teritorijų plėtrą, susiejant ją su savivaldybių finansinėmis galimybėmis.

Tyrimo metodai - Siekiant magistro darbe užsibrėžtų tikslų, darbe naudoti šie pagrindiniai mokslinio pažinimo metodai: mokslinės literatūros analizės, dogminis, lingvistinis, lyginamasis, loginis.

- Mokslinės literatūros analizės metodas darbe naudojamas nagrinėjant Lietuvos bei užsienio autorių mokslinę literatūrą, oficialius leidinius.
- Dogminis metodas panaudotas įstatymų ir kitų teisės aktų turiniui analizuoti ir aiškinti.
- Lingvistinis metodas naudojamas sąvokų atskleidimui.
- Lyginamojo metodo pagalba lyginami įstatymai ir kiti oficialūs dokumentai, atskirų Lietuvos savivaldybių bendrųjų planų sprendiniai.
- Loginis metodas naudojamas vertinant įvairių autorių pateiktas nuomones, formuluojant darbo tikslus, išvadas bei pateikiant išvadas ir apibendrinimus.

Darbo struktūra – Magistro baigiamąjį darbą sudaro įvadas, trys dalys, išvados ir pasiūlymai. Pirmoje dalyje išaiškinama teritorijų planavimo bei infrastruktūros plėtros samprata ir tikslai. Antroje dalyje analizuojama kokią įtaką infrastruktūros plėtros įstatymas ir kiti įstatymai daro teritorijų planavimui, aptariami bendrieji ir detalieji planai, savivaldybės prioritetinės ir neprioritetinės infrastruktūros plėtros teritorijos, įmokų tarifų taikymas. Trečioje dalyje nagrinėjamas savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymo įgyvendinimas Lietuvoje. Trečios dalies tyrimui pasitelktas lyginamasis metodas, lyginant didžiausią infrastruktūros plėtrą vykdančių Lietuvos savivaldybių bendruosius planus, aprašoma teismų praktika. Darbo pabaigoje pateikiamos išvados, naudotos literatūros sąrašas, anotacija ir santrauka lietuvių ir anglų kalbomis.

1 TERITORIJŲ PLANAVIMAS IR INFRASTRUKTŪROS PLĖTRA: TIKSLAI, SAMPRATA, PAGRINDAI

Valstybinis aplinkos reguliavimas, valdymas ir kontrolė yra viena iš svarbiausių valstybės savivaldos institucijų funkcijų, taip pat prioritetinė bendradarbiavimo su Europos Sąjunga kryptis. Lietuvos Respublikos Konstitucijos 54 straipsnyje sakoma: „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“[1]. Lietuvos įstojimo į Europos Sąjungą sutartis ir tiesioginis jos aktų taikymas taip pat įpareigoja valstybę užtikrinti socialinės aplinkos apsaugą, gerinti aplinkos ir žmonių gyvenimo kokybę[2].

Klasifikuojant teisės aktus pagal jų galiojimo teritoriją, išskiriami visoje valstybės teritorijoje ir tam tikrose valstybės teritorijos administraciniame vienete galiojantys teisės norminiai aktai.[3] Pagal tokį klasifikavimą, tiek Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymas (Toliau – TPĮ), tiek Lietuvos Respublikos Savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymas (toliau – SIPĮ), galioja visoje Lietuvos Respublikos teritorijoje, tačiau pagal minėtus įstatymus priimti teritorijų ir infrastruktūros plėtros dokumentai galioja tiek visoje valstybėje, tiek tam tikrame valstybės teritorijos administraciniame vienete, pavyzdžiui: savivaldybėje ar tam tikrame jos regione. Pagal bendruosius teisės principus, teisės norma yra visuomeninis reiškinys. Tik visuomenėje, kurios minimalistinis modelis yra bent du žmonės, gali kilti ir susiformuoti visuomeniniai reiškiniai. Teisės normos egzistuoja ne kaip mechaninė standartų krūva, o kaip organiška jų sąsaja, kai šie standartai yra tarpusavyje susiję vidiniu ryšiu – vienas kitą papildo, parengia, garantuoja vienas kito egzistavimą sistemoje. Įstatymu reguliuojami svarbiausi visuomeniniai santykiai. Visuomeninių santykių „svarbumo“ kriterijus – bendras gėris, t. y. tai, kas teisinga ir naudinga visai visuomenei.[4] Taigi, viešoji teisė, dar nuo Romėnų laikų reglamentavo valstybės santvarką, apibrėžė jos institucijų kompetenciją.[5] Infrastruktūra, tokia kaip keliai, tiltai, vandentiekio sistemos ar energetikos tinklai, tiesiogiai veikia visuomenę ir jos vystymąsi. Tokie projektai yra skirti visuotiniam naudojimui, taip pat, šie projektai dažnai suteikia viešąsias

[1] Lietuvos Respublikos Konstitucija. Valstybės žinios, 1992, nr. 33-1014

[2] Belgijos Karalystės, Danijos Karalystės, Vokietijos Federacinės Respublikos, Graikijos Respublikos, Ispanijos Karalystės, Prancūzijos Respublikos, Airijos, Italijos Respublikos, Liuksemburgo Didžiosios Hercogystės, Nyderlandų Karalystės, Austrijos Respublikos, Portugalijos Respublikos, Suomijos Respublikos, Švedijos Karalystės, Jungtinės Didžiosios Britanijos ir Šiaurės Airijos Karalystės (Europos Sąjungos valstybių narių) ir Čekijos Respublikos, Estijos Respublikos, Kipro Respublikos, Latvijos Respublikos, Lietuvos Respublikos, Vengrijos Respublikos, Maltos Respublikos, Lenkijos Respublikos, Slovėnijos Respublikos, Slovakijos Respublikos sutartis dėl Čekijos Respublikos, Estijos Respublikos, Kipro Respublikos, Latvijos Respublikos, Lietuvos Respublikos, Vengrijos Respublikos, Maltos Respublikos, Lenkijos Respublikos, Slovėnijos Respublikos ir Slovakijos Respublikos stojimo į Europos Sąjungą sutartis. *Valstybės žinios*, 2004-01-02, Nr. 1-1.

[3] Linas Baublys et al., Teisės teorijos įvadas (Vilnius: MES, 2012).

[4] *Ibid.*

[5] Marius Jonaitis, *Romėnų privatinė teisė* (Vilnius: Mykolo Romerio Universitetas, 2014).

paslaugas (viešasis transportas, viešosios įstaigos). Taigi, teritorijų planavimas yra suprantamas kaip viešosios teisės reguliavimo sritis, dėl jo viešojo intereso svarbos visai visuomenei. Kuomet teritorijų planavimas nagrinėjamas kartu su savivaldybių infrastruktūros plėtra, kuri papildo šį reguliavimą, joje atsiranda ir privatinės teisės elementų, pavyzdžiui: infrastruktūros plėtros sutartis.

1.1 Teritorijų planavimui ir infrastruktūros plėtrai keliami tikslai

Kadangi Teritorijų planavimo įstatyme įtvirtintos specialios nuostatos, kuriomis apibrėžiamos tam tikros sąvokos, reikalingos teritorijų planavimo srityje, pavyzdžiui, terminai „bendrasis planas“, „teritorijų vystymas“, „urbanizuotos teritorijos“ ir pan., teritorijų planavimo įstatymo normos gali būti klasifikuojamos kaip definicinės. Šio įstatymo tikslas yra reglamentuoti teritorijų planavimą ir nustatyti pagrindines sąvokas bei principus, pagal kuriuos turėtų būti vykdomas šis procesas. Definicinės normos dažnai apibrėžia teisines sąvokas ar terminus, kurie yra naudojami įstatyme, suteikdamos aiškumą ir nustatydamos vieningą supratimą.[6]

LR vietos savivaldos įstatymo 6 str. 19 p. įtvirtinta, kad teritorijų planavimas, savivaldybės bendrojo plano ar savivaldybės dalių bendrųjų planų ir detaliųjų planų sprendinių įgyvendinimas yra viena iš savivaldybių savarankiškųjų funkcijų (Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo (2008 m. rugsėjo 15 d. redakcija su vėlesniais pakeitimais) 6 straipsnio 19 punktas); Savivaldybės institucijos įgyvendina valstybės politiką teritorijų planavimo srityje rengdamos savivaldybės lygmens ir vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentus, taip pat savo lėšomis organizuoja savivaldybės lygmens ir vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentų (be kita ko, teritorijos bendrųjų ir detaliųjų planų) rengimą.[7]

Pagal TPĮ 3 str. pagrindiniai teritorijų planavimo tikslai yra šie:

1) Išlaikyti valstybės teritorijos socialinės, ekonominės ir ekologinės plėtros pusiausvyrą;
2) Formuoti sveiką ir darnią gyvenamąją, darbo ir poilsio aplinką stengiantis sukurti geresnes ir visoje valstybės teritorijoje visavertes gyvenimo sąlygas;
3) Formuoti gyvenamųjų vietovių ir infrastruktūros bei kitų veiklos sričių plėtojimo politiką;
4) Saugoti, racionaliai naudoti ir atkurti gamtos išteklius, gamtos ir kultūros paveldo vertybes, tarp jų ir rekreacijos išteklius;
5) Formuoti gamtinį karkasą, sudaryti prielaidas kraštovaizdžio ekologinei pusiausvyrai palaikyti arba sukurti;

[6]Alfonsas Vaišvila, *Teisės teorija* (Vilnius: Justitia, 2009).
[7] Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymas, Valstybės žinios, 1994-07-20, Nr. 55-1049. https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.5884/asr

6) Formuoti žemės sklypus, rezervuoti (nustatyti) teritorijas gyvenamųjų vietovių infrastruktūros ir kitų veiklos sričių, skirtingų rūšių žemės naudmenų plėtrai;
7) Suderinti fizinių ir juridinių asmenų ir jų grupių, visuomenės, savivaldybių ir valstybės interesus dėl teritorijos žemės sklypų naudojimo bei veiklos plėtojimo teritorijoje sąlygų;[8]

TPĮ 3 str. 2d. nurodyta, kad „Nustatant konkrečių teritorijų planavimo tikslus būtina atsižvelgti į visuomenės poreikius, planuojamos teritorijos kraštovaizdžio ypatumus, geografines sąlygas, urbanistikos, architektūros, techninius, aplinkosaugos, paveldosaugos, žemės ūkio paskirties žemės naudojimo ir tvarkymo reikalavimus, taip pat į žemės ar kito nekilnojamojo turto savininkų ir trečiųjų asmenų teises, valstybės saugumo ir gynybos poreikius“.

Tuo tarpu SIPĮ tikslas, pagal įstatymo 1 str. yra užtikrinti savivaldybės reikmes atitinkančią savivaldybės infrastruktūros plėtrą.[9] Infrastruktūros plėtros įstatymu siekiama visiems vystytojams sudaryti vienodas sąlygas prisijungti prie infrastruktūros, todėl šiuo įstatymu nuo 2021 m. savivaldybėms suteikta teisė įteisinti bendrus reikalavimus pastatų statytojams, kad prie savivaldybės infrastruktūros vystymo prisidėtų ne tik nekilnojamojo turto plėtotojai, bet ir individualiai naujuosius namus įsirenginėjantys asmenys.

Dauguma Europos miestų pasitelkiant infrastruktūros plėtrą siekia išspręsti panašias aktualias problemas, tokias kaip: taršos mažinimas, susisiekimo infrastruktūros gerinimas, būsto atnaujinimas, urbanistikos suvaldymas, istorinių centrų bei senamiesčių atgaivinimas, o taikydami ES urbanistinės politikos gaires ir plėtros strategijas Stokholmo, Malmės, Lidso, Birmingemo, Utrechto, Lilio, Miuncheno, Štutgarto, Brno, Strasbūro, Nansi, Nanto, Liono, Turino, Bilbao, Barselonos miestų savivaldybės pasiekė aukštą teritorijų planavimo ir aplinkos kokybę[10]. Jungtinių Tautų Generalinė Asamblėja (toliau – JTO) 2015 m. patvirtino 17 darnaus vystymosi tikslų, skirtų įgyvendinti per 2016–2030 m. laikotarpį[11]. Lietuva, kartu su kitomis 192 valstybėmis, įsipareigojo įgyvendinti šiuos tikslus iki 2030 m. Darnaus vystymosi tikslai – tarptautinės bendruomenės bendru sutarimu priimtas darnaus vystymosi įsipareigojimas, kurio pagrindas – konkrečių uždavinių ir rodiklių sistema paremtos trys lygiavertės politikos sritys: aplinkos apsauga, ekonominis vystymasis ir socialinė gerovė. Nepaisant to, Lietuvoje darnus vystymasis, kaip šalies raidos kryptis, įtvirtintas anksčiau, nei JTO patvirtintoje darbotvarkėje.[12] Darnaus

[8] Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo Įstatymas. Valstybės žinios, 1995-12-30, Nr. 107-2391; https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.23069/asr
[9] LR Savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymas, TAR, 2020-05-22, Nr. 10869; https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/46910410944311eaa51db668f0092944/asr
[10] Dalia Bardauskienė, *Ekspertinių vertinimų taikymas rengiant miesto bendrąjį planą*. ISSN 1392-8619 print/ISSN 1822-3613 (internetinis) 223–236
[11] Jungtinių Tautų Generalinės Asamblėjos 2015 m. rugsėjo 25 d., Rezoliucija „Keiskime mūsų pasaulį: Darnaus vystymosi darbotvarkė iki 2030 metų“ https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-8-2015-0196_LT.html
[12] Lietuvos pasirengimas įgyvendinti darnaus vystymosi tikslus. 2021 m. birželio 29 d. Nr. VRE-1. https://www.valstybeskontrole.lt/LT/Product/24007/lietuvos-pasirengimas-igyvendinti-darnaus-vystymosi-tikslus

vystymosi būtinybė minima ir Teritorijų planavimo įstatyme, kuriuo remiamasi ir rengiant Lietuvos teritorijų bendruosius planus. 2019 metais buvo patvirtintos rekomendacijos, dėl Lietuvos urbanistinės politikos pagrindinių krypčių ir jų įgyvendinimo. Šiame dokumente, nustatyta, kad darnaus vystymosi tikslų taikymu planuojant ir vystant urbanizuotas ir urbanizuojamas teritorijas, siekiama socialiai ir ekonomiškai teisingo ir aplinką bei kultūros paveldą tausojančio urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų vystymo, jų dermės ir sąveikos. Dokumente nustatytomis kryptimis rekomenduojama vadovautis vystant valstybės, savivaldybės ir vietovės lygmens urbanistines struktūras ir jų elementus[13]. Šie minėti aspektai yra būtini siekiant suderinti vystymąsi su aplinkos išsaugojimu ir yra labai svarbūs sprendžiant aplinkosaugos iššūkius ir skatinant tvarų vystymąsi. Ekonominių, aplinkos apsaugos ir socialinės sanglaudos interesų derinimas, kuris yra neatsiejama infrastruktūros plėtros savivaldybėse dalis, vadinamas darnia plėtra (dar kitaip vadinama tvaria plėtra).[14] Tai pabrėžiama ir Europos Komisijos komunikate Europos Parlamentui, Tarybai, Europos ekonomikos ir socialinių reikalų komitetui ir Regionų komitetui. Šio komunikato įžangoje nurodoma, kad darnus vystymasis yra sutartyje įtvirtintas bendras ilgalaikis Europos Sąjungos (toliau – ES) tikslas[15]. Teritorijų planavimas taip pat apima tvarų gamtos išteklių valdymą ir užkerta kelią gamtos išteklių ir ekosistemų pertekliniam naudojimui, taip pat juo siekiama subalansuoti ekonominį vystymąsi su aplinkos tausojimu, atsižvelgiant į tokius veiksnius kaip vandens ištekliai, žaliosios erdvės ir biologinė įvairovė. Nors savivaldybių teritorijos planavimo dokumentuose nėra tiesiogiai įvardijamas uždavinys užtikrinti darnią plėtrą, tačiau darnios plėtros užtikrinimas, kaip vienas iš teritorijų planavimo tikslų negali būti pamirštas. Atsižvelgiant į tai, prie papildomų uždavinių savivaldybės bei vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentuose gali būti nustatomas, pavyzdžiui, ir darnių statinių statybos reikalavimas, o planuojant naujus gyvenamųjų kvartalų arba komercinių centrų projektus, teritorijų planavimo procese turėtų būti nustatyti ir architektūriniai reikalavimai pvz: pastatų aukštis, stilius, išdėstymas ir želdinimas, siekiant integruoti juos į esamą kraštovaizdį. Įvertinus pasaulines tendencijas dėl „žaliosios“ statybos, pažymėtina, kad įstatymų leidėjo reikalavimų nustatymas statinių energiniam naudingumui, reikalavimai perdirbti atliekas ir panašiai, nėra vienintelės priemonės, galinčios užtikrinti „žaliąją“ aplinką. Tokie reguliaciniai mechanizmai, kaip savivaldybių bendrieji planai, zonavimo planai, atliekų valdymo sistema, lietaus nuotekų

[13] „Dėl Lietuvos urbanistinės politikos pagrindinių krypčių ir jų įgyvendinimo rekomendacijų patvirtinimo“. TAR, 2019-08-14, Nr. 13159; https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/90f7bd40bdc611e993cff47c25bfa28c?jfwid=-hok3irdvk

[14] *Viešojo intereso gynimas: subalansuoto požiūrio link*. (Vilnius : Vilniaus Universiteto leidykla, 2013), 123.

[15] Komisijos komunikatas Europos Parlamentui, Tarybai, Europos ekonomikos ir Socialinių reikalų komitetui ir Regionų komitetui Naujas žiedinės ekonomikos veiksmų planas, kuriuo siekiama švaresnės ir konkurencingesnės Europos. Briuselis, 2020 03 11; COM(2020) 98 final https://eur-lex.europa.eu/legal-content/LT/ALL/?uri=CELEX:52020DC0098

reguliavimas ir daugelis kitų, gali būti įgyvendinami ir be įstatyminių reikalavimų, o per teritorijų planavimo dokumentus ar savivaldybės teisėkūrą, taip užtikrinant dar darnesnę aplinką[16].

Taigi, teritorijų planavimas, tai daugiadisciplinė sritis, kuri apima sistemingą miesto ir kaimo vietovių organizavimą ir plėtrą regione ar savivaldybėje. Iš esmės tai yra dinamiškas procesas, kuriuo siekiama tvaraus, veiksmingo ir teisingo žemės naudojimo. Teisinė bazė yra pagrindas, kuriuo remiantis kuriamos teritorijų planavimo strategijos, kuriomis vadovaujamasi paskirstant išteklius, priimant sprendimus dėl žemės naudojimo ir plėtros politikos. Reikia pažymėti, kad darnios plėtros principas tampa šiuolaikinės teritorijų plėtros koncepcijos ašimi.

1.2 Teritorijų planavimo ir infrastruktūros plėtros samprata ir pagrindai

Teritorijų planavimas yra svarbi priemonė, skirta reguliuoti žmonių ūkinę veiklą ir užtikrinti jos suderinamumą su visuomenės poreikiais bei aplinkos apsaugos principais. Tai procesas, kurio metu nagrinėjami ir įvertinami skirtingi veiksniai, siekiant racionaliai naudoti žemės išteklius, formuoti estetiškai patrauklų kraštovaizdį ir skatinti tvarų ekonominį vystymąsi. Teritorijų planavimo dokumentai įpareigoja žemės savininkus ir naudotojus vykdyti veiklą, kuri atitiktų bendruosius visuomenės interesus ir būtų suderinama su ilgalaikėmis darnios plėtros strategijomis[17]. TPĮ 2 str. 26 d. įtvirtinta, kad teritorijų planavimas – tai procesas, kuriuo siekiama darnaus teritorijų vystymo ir kuris apima žemės naudojimo prioritetų, aplinkosaugos, visuomenės sveikatos saugos, paveldosaugos ir kitų priemonių nustatymą, gyvenamųjų vietovių, gamybos, inžinerinės ir socialinės infrastruktūros sistemų kūrimą, sąlygų gyventojų užimtumui reguliuoti ir veiklai plėtoti sudarymą, visuomenės ir privačių interesų suderinimą.

Teritorijų planavimo proceso metu sprendžiami įvairūs klausimai susiję su infrastruktūros plėtra, siekiant optimaliai planuoti ir vystyti tam tikras teritorijas. Infrastruktūros sąvoka apima labai platų ratą išteklių, kurių plėtra reikalinga visuomenės poreikių gerinimui. Šie klausimai apima tokias sritis kaip pavyzdžiui:

- Transporto infrastruktūra. Numatomi aspektai, kaip planuojama gerinti kelių, tiltų ir viešojo transporto tinklą;
- Viešojo ir socialinio būsto planavimas. Planuojama būsto plėtra, nauji gyvenamieji rajonai, kurie reikalauja infrastruktūros išvystymo, atsižvelgiant į planuojamos teritorijos urbanizacijos lygį;

[16] Evaldas Klimas, *Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo komentaras* (Vilnius: Mykolo Romerio Universitetas, 2017) 293.
[17] *Aplinkos politika ir valdymas. Vadovėlis* (Vilnius: Mykolo Romerio Universitetas, 2008) 225.

- Energetinė infrastruktūra. Gali būti numatoma elektros tiekimo infrastruktūra (pavyzdžiui: atnaujinamos elektros perdavimo linijos). Siekiant tvarumo, vis dažniau į planavimo dokumentus įtraukiami planai dėl atsinaujinančios energijos šaltinių integravimo;
- Vandentvarkos ir nuotekų šalinimas. Numatomos sprendiniai, kaip bus užtikrintas vandentiekis, nuotekų šalinimas, lietaus vandens surinkimo sistemos infrastruktūra naujose teritorijose;
- Socialinė infrastruktūra. Sprendžiama, kaip plėtoti socialinės infrastruktūrą, tokią kaip švietimo, sveikatos, kultūros įstaigų prieinamumą visuomenei. Pagal poreikį ir plėtros sprendinius, numatomas naujų socialinių infrastruktūrų įrengimas;
- Aplinkosaugos ir gamtos apsaugos aspektai. Priimami sprendimai, kaip teritorijos planuose numatoma saugoti gamtos teritorijas ir ekosistemas, numatant priemones sumažinti infrastruktūros plėtros neigiamą poveikį aplinkai. Papildomai gali būti nustatomi visuomenės atvirų erdvių ir žaliųjų plotų prieinamumas (parkų, laisvalaikio zonų plėtra);
- Verslo ir pramonės zonų ir gyvenamųjų zonų planavimas. Miesto bendruosiuose planuose vaizduojama kur bus numatytos verslo ir pramonės zonos, kaip bus užtriktina infrastruktūra verslo veiklai remti;
- Technologijų ir ryšių infrastruktūra. Bendrojo plano sprendiniuose gali būti numatyta, kaip bus plėtojama technologinė ir telekomunikacijų infrastruktūrą. Naujausiuose planuose, gali būti numatytas skaitmenizacijos skatinimas, informacijos prieinamumo visuomenei gerinimas;

Galimų numatomų sprendinių bendrojo planavimo dokumentuose sąrašas nėra baigtinis. Kiekviena teritorija gali tūrėti unikalių aspektų atsižvelgiant į vietos poreikius ir prioritetus. Taigi, į teritorijų planavimo procesą svarbu integruoti infrastruktūros plėtros klausimus, siekiant sukurti kuo palankesnes gyvenamąsias ir darbo sąlygas, atitinkančias vietos bendruomenių ir verslo poreikius.

Pati infrastruktūros sąvoka bendrąja prasme, suprantama kaip ūkio šakų, aptarnaujančių visą reprodukcijos procesą ir sudarančių sąlygas šiam procesui vykti, kompleksas: jai priklauso visa gamybos ir gyventojų poreikius aptarnaujanti sfera (energetika, transportas, ryšiai, keliai, statyba, švietimas, sveikatos apsauga). Tuo tarpu žodis „plėtra“ gali turėti skirtingus prasminius atspalvius, priklausomai nuo turinio specifikacijos, kuriame yra naudojamas. Temos kontekste plėtra dažnai vartojama kalbant apie ekonominio augimo procesą, miestų teritorijų plėtra, naujų pramoninių plotų kūrimą, transporto tinklų išplėtimą, naujų technologijų diegimą, inovacijų skatinimą. Taigi, bendrai galima teigti, kad „plėtra“ dažnai nurodo augimo procesus. SIPĮ 2 str. 5

d. savivaldybės infrastruktūra apibrėžiama kaip socialinė ir inžinerinė savivaldybės infrastruktūra, o savivaldybės infrastruktūros plėtra – tai savivaldybės infrastruktūros projektavimas, statyba ir (ar) įrengimas kuriant naują savivaldybės infrastruktūrą arba didinant ir (ar) atkuriant esamos savivaldybės infrastruktūros pajėgumus. Lietuvos Respublikos savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymo Nr. XIII-2895 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 15 ir 16 straipsnių pakeitimo įstatymu yra praplėsta inžinerinės savivaldybės infrastruktūros sąvoka, nuo 2024-01-01 išdėstant ją taip „Inžinerinė infrastruktūra, tai šilumos perdavimo tinklai, geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų, įskaitant paviršines nuotekas, tvarkymo inžineriniai statiniai, vietinės reikšmės keliai (taip pat kelio elementai ir kiti inžineriniai statiniai, numatyti inžinerinės savivaldybės infrastruktūros statinio projekte ir esantys žemės juostoje, skirtoje gatvės ir jos elementų įrengimui, kai vietinės reikšmės kelias yra mieste, miestelyje ar kaimo gyvenamojoje vietovėje), kiti transporto statiniai, už kurių statybą, įrengimą ir (ar) eksploatavimą savivaldybės teritorijoje atsakingas savivaldybės infrastruktūros plėtros organizatorius ir (ar) savivaldybės infrastruktūros valdytojas.“[18] Socialinė savivaldybės infrastruktūra pagal SIPĮ 2 str. 12 d. yra kultūros, švietimo ir mokslo, sveikatos, sporto paskirties statiniai ir (arba) savivaldybės funkcijoms atlikti skirti objektai, už kurių statybą, įrengimą ir (ar) eksploatavimą savivaldybės teritorijoje atsakingas savivaldybės infrastruktūros organizatorius ir (ar) savivaldybės infrastruktūros valdytojas. Žinoma, socialinės infrastruktūros objektams gali būti priskiriami tiek valstybės, savivaldybės ar kitų viešųjų subjektų valdomi objektai tiek ir privačiųjų subjektų valdomi objektai. Šiuo atveju svarbiausias kriterijus, padedantis nustatyti, ar tam tikras objektas atitinka socialinės infrastruktūros apibrėžtį, yra ne jo valdymo forma, bet tai, ar toks objektas teikia socialinę – bendruomeninę naudą[19].

Taigi, infrastruktūros plėtra apima ne tik infrastruktūros, tokios kaip keliai, viešasis transportas ir komunalinės paslaugos planavimą ir plėtrą, kad būtų palaikomas vietovės funkcionavimas, tačiau siekiama ir tokių tikslų kaip aplinkos apsauga, kraštovaizdžio išsaugojimas, socialinė gerovė ir ekonominis augimas.

[18] Lietuvos Respublikos savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymo Nr. XIII-2895 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 15 ir 16 straipsnių pakeitimo įstatymas, TAR, 2021-11-25, Nr. 24312; https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/432e05a3a0ad11ee8172b53a675305ab?jfwid=mmceo9nia

[19] Klimas, *supra note*, 16.

2 SAVIVALDYBIŲ INFRASTRUKTŪROS PLĖTOS ĮSTATYMO ĮTAKA TERITORIJŲ PLANAVIMUI

Lietuvos hierarchinėje strateginių teritorijų planavimo sistemoje svarbiausi yra valstybės, apskričių ir savivaldybių bendrieji planai. Vadovaujantis šiais planais, dalyvaujant visuomenei ir institucijoms, yra kuriama ilgalaikė miesto, savivaldybės, apskrities ar valstybės erdvinė vizija, nustatomi plėtros prioritetai ir identifikuojami strateginiai projektai, užtikrinantys raidos darną[20].

Teritorijų planavimo įstatymo nuostatomis siekiama užtikrinti darnų teritorijų vystymą, kuris apima skirtingus aspektus, tokius kaip žemės naudojimo prioritetai, aplinkosaugos ir visuomenės sveikatos saugos priemonės, paveldosauga ir kt. Svarbu įgyvendinti šį tikslą užtikrinant tvarkingą infrastruktūros kūrimą ir sudarant sąlygas gyventojų veiklai plėtoti, užtikrinti efektyvumą, racionalų resursų panaudojimą, ir tai ypač svarbu atsižvelgiant į ateities perspektyvas ir siekiant išvengti chaotiško, neplanuoto infrastruktūros vystymosi, kuris gali lemti struktūros elementų dubliavimą ir efektyvumo stoką.[21]

Aiškinamajame rašte dėl SIPĮ įstatymo 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 15 ir 16 straipsnių pakeitimo projekto teigiama, kad teritorijų planavimo įstatymas reguliuoja teritorijų planavimo dokumentus, jų sprendinių turinį bei rengimą. Nepaisant detalaus teritorijų planavimo dokumentų reguliavimo ir pagrindinių socialinės ir inžinerinės infrastruktūros plėtros klausimų, TPĮ iš esmės nesprendžia socialinės ir inžinerinės infrastruktūros įgyvendinime dalyvaujančių subjektų teisių ir pareigų, dėl šios priežasties daugelį socialinės ir inžinerinės infrastruktūros plėtros organizavimo pareigų savivaldybių institucijos ir inžinerinių tinklų bei susisiekimo komunikacijų savininkai ir naudotojai perkelia statytojams. Tokios pareigos yra: socialinės ir inžinerinės infrastruktūros finansavimas ir įrengimas, žemės naudotojų sutikimų gavimas, atskirų socialinės ir inžinerinės infrastruktūros plėtros procese dalyvaujančių subjektų interesų derinimas; Taip pat reguliavimas neužtikrina teritorijų planavimo dokumentų įgyvendinimo bei darnios miestų plėtros, socialinės ir inžinerinės infrastruktūros aprūpinimo techninių parametrų, neatsako į klausimą kiek vystant socialinę ir inžinerinę infrastruktūrą turėtų prisidėti statytojai ar naujų plėtros objektų naudotojai, kokias garantijas ar paramą užtikrina viešasis sektorius; nėra diferencijuojamos teritorijų planavimo procedūros teritorijose, kuriose nėra komunalinių inžinerinių tinklų ir susisiekimo komunikacijų bei teritorijose, kuriose minėta inžinerinė infrastruktūra yra įrengta; nėra sukurtas teritorijų planavimo dokumentų sprendinių realizavimo mechanizmas, todėl neužtikrinama

[20] Bardauskienė, *supra note*, 10.
[21] Aiškinamasis raštas dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymo projekto. https://e-seimas.lrs.lt/rs/lasupplement/TAP/22bc4db2c1a811e48799bc57840226ce/f73bb7b3c1a811e48799bc57840226ce/format/ISO_PDF/

socialinės ir inžinerinės infrastruktūros perspektyva miesto plėtros kontekste.[22] Siekiant užpildyti infrastruktūros spragas šioje teisinio reguliavimo srityje, 2020 gegužės 7d. buvo priimtas Lietuvos Respublikos savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymas, kuris padėjo kompleksiškai spręsti infrastruktūros plėtros problemas, gyvenamųjų vietovių infrastruktūros plėtros valdymo ir reguliavimo pagrindus ir nustatyti šiame procese dalyvaujančių asmenų teises, pareigas ir atsakomybę bei sukurti vientisą infrastruktūros plėtros sistemą.[23] Norint išvengti neracionalių infrastruktūros plėtros sprendimų bei stiprinti koordinavimą ir valdymą, SIPĮ įstatymu įtvirtinti nauji institutai - infrastruktūros plėtros organizatorius ir infrastruktūros plėtros iniciatorius. Šie institutai įtvirtinti SIPĮ 2str. 8 ir 10 punktuose. Infrastruktūros plėtros organizatorius yra juridinis asmuo arba savivaldybės administracijos padalinys, atsakingas už planavimą ir vykdymą pagal nustatytas procedūras. Infrastruktūros plėtros iniciatorius gali būti fizinis ar juridinis asmuo, kuris inicijuoja ir vykdo infrastruktūros plėtrą, veikiantis pagal sutartį su infrastruktūros plėtros organizatoriumi. Šie subjektai urbanizuojamose teritorijose organizuoja inžinerinės ir socialinės infrastruktūros plėtrą pagal teritorijų planavimo dokumentus, specialius architektūros reikalavimus ir prisijungimo sąlygas, kuriose infrastruktūra dar neišvystyta.[24]

Įstatymas išgrynino savivaldybių infrastruktūros prioritetus, reikalaujant nusimatyti savivaldybių bendruosiuose planuose prioritetines plėtros teritorijas. Atsižvelgiant į tai, kad gyventojų skaičius mažėja, o infrastruktūra toliau plečiasi, SIPĮ įstatymu sureguliuoti numatomos infrastruktūros plėtros finansavimo klausimai, paliekant savivaldybėms diskreciją nustatyti įmokų tarifus už plėtrą savivaldybių teritorijose, taikant infrastruktūros plėtros rėmimo programą. Tokiu reguliavimu identifikuojamas SIPĮ pagrindinis tikslas – išsamiai sureguliuoti savivaldybių infrastruktūros plėtra, užpildant esamas spagas infrastruktūros plėtros proceso įgyvendinime bei finansavime, nustatyti aiškias teises ir pareigas asmenims, dalyvaujantiems infrastruktūros plėtros procese. Taip pat, žinoma, skatinti tiek vystytojus, tiek privačius asmenis statyti ten, kur jau yra įrengta arba suplanuota įrengti infrastruktūra, eliminuojant naujos infrastruktūros įrengimo poreikį neprioritetinėse zonose. Kadangi SIPĮ teisinis reguliavimas orientuotas į koncentruotą miestų vystymąsi, tikimasi, kad tai sumažins chaotišką infrastruktūros plėtrą į užmiesčius.

---

[22] Aiškinamasis raštas dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymo Nr. XIII-2895 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 15 ir 16 straipsnių pakeitimo įstatymo projekto. 2021-04-26. https://e-seimas.lrs.lt/rs/lasupplement/TAP/48067360a7df11eb98ccba226c8a14d7/750d2249a7e011eb98ccba226c8a14d7/format/ISO_PDF/

[22] Aiškinamasis raštas dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymo projekto. https://e-seimas.lrs.lt/rs/lasupplement/TAP/22bc4db2c1a811e48799bc5784022 6ce/f73bb7b3c1a811e48799bc5784022 6ce/format/ISO_PDF /

[24] *Ibid*.

2.1 Savivaldybių bendrieji, detalieji planai ir specialieji planai

SIPĮ 5 str. 1d. įtvirtinta, kad savivaldybės infrastruktūros plėtros teritorijos planuojamos rengiant savivaldybės ir vietovės lygmens kompleksinio (ar) specialiojo teritorijų planavimo dokumentus. Teritorijų planavimo pagrindiniai dokumentai yra bendrieji, specialieji ir detalieji planai, kuriuose raštu ir grafiškai pateikti kompetentingos valstybės ar savivaldos institucijos sprendiniai dėl teritorijų, žemės sklypų ar jų grupių tvarkymo, naudojimo ir apsaugos bei teritorijos plėtros reikmių ir sąlygų[25]. Kaip rašoma Teritorijų planavimo įstatymo komentare (toliau – Komentaras), šiuose planuose nustatomi savivaldybės infrastruktūros vystymo principai ir (arba) jos išdėstymo reikalavimai, inžinerinių komunikacijų koridoriai ir prioritetinės savivaldybės infrastruktūros vystymo etapai; Bendrieji planai privalo būti parengti kiekvienos savivaldybės teritorijai, tačiau ši nuostata jau įgyvendinta, nes visos savivaldybės yra parengusios savo teritorijų bendruosius planus. Komentare teigiama, kad valstybė siekia užtikrinti darnią plėtrą visoje valstybės teritorijoje, o tą galima pasiekti tik teritorijų planavimo dokumentais reglamentuojant atitinkamų teritorijų vystymą; Atsižvelgiant į tai, tokio pobūdžio savivaldybių tarybų sprendimai (pavyzdžiui, naikinti savo teritorijos bendrojo plano sprendinius) būtų laikomi neteisėtais ir nesukurtų teisinių padarinių, jei atitinkamoje teritorijoje nebeliktų savivaldybės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumento sprendinių[26]**.** Rengiant teritorijų planavimo dokumentus, tokius, kaip žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektai gyvenamiesiems kvartalams, atsiranda didelis socialinės infrastruktūros poreikis, tačiau didžiausia būtinybė – gatvės prie kiekvieno žemės sklypo bei kiti inžineriniai tinklai, tokie kaip vandentiekis, kanalizacija, elektra[27]. Pagal LR TPĮ 2d. 35str. Urbanizuojamos teritorijos, tai savivaldybės ir vietovės lygmens bendruosiuose planuose numatomos kompaktiškai pastatais užstatyti teritorijos su inžinerinių komunikacijų koridoriais ir neužstatomais bendrai naudoti pritaikytais želdynais, viešosiomis erdvėmis ir valstybiniais miškais miestuose. Vis dėl to. savivaldybių bendrieji planai turi nustatyti geresnį esamų urbanizuotų teritorijų įsisavinimą, o ne numatyti vis naujų teritorijų plėtrą.

Savivaldybės detalieji planai ir bendrieji planai yra pagrindiniai teritorijų planavimo dokumentai, skirti nustatyti ir reguliuoti konkretaus teritorijos naudojimo ir plėtros principus bei taisykles. Šie planai skiriasi pagal savo tikslus, taikymo sritį ir detalumo laipsnį. Bendrieji planai yra strateginiai planavimo dokumentai, kurie nustato pagrindines teritorijos plėtros kryptis ir

[25] Eduardas Monkevičius, Algirdas Miškinis, Linas Meškys, Ignas Vėgelė, Agnė Murauskaitė, *Aplinkosaugos teisė. Vadovėlis* (Vilnius: Justitia 2011) 167.
[26] Klimas, *supra note*, 279.
[27] Austėja Kulbickaitė, *Inžinerinės infrastruktūros formavimas, vystymas ir naudojimas žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektuose*. ISSN 1822-9913 (internetinis)
https://ejournals.vdu.lt/index.php/jm2022/article/view/3271/2142

bendrąją jos struktūrą, jie apima plačiųjų plėtros zonų nustatymą, funkcinės paskirties teritorijų (gyvenamųjų, komercinių, pramoninių, želdynų) paskirstymą bei pagrindines infrastruktūros linijas (kelius, vandentiekį, kanalizaciją). Pagrindiniu bendrųjų planų tikslas yra sukurti pagrindinę teritorijos plėtros koncepciją, atspindinčią ilgalaikius planus ir strategijas. Tuo tarpu detalieji planai yra konkretesni ir išsamesni plėtros dokumentai, skirti konkretiems plotams arba konkretiems projektams. Jie konkretina bendrajame plane nustatytas kryptis ir taisykles, nustatydami konkretaus ploto ar projektų išdėstymą, funkcijas, infrastruktūrą ir kitas detales. Detalieji planai apima ir išsamų pastatų ir teritorijų paskirstymą, transporto infrastruktūros planavimą, želdynų ir žaliųjų plotų išsaugojimą. Detaliųjų planų rengimas yra būtinas tiems plotams arba projektams, kuriems reikia išsamaus ir konkretaus planavimo. Pagrindiniai detaliojo plano uždaviniai yra konkretizuoti ir įgyvendinti bendrojo plano tikslus, sukurti tikslius ir išsamius planus, kurie atspindėtų vietos sąlygas ir poreikius, bei užtikrinti tvarų teritorijų vystymąsi ir naudojimą. Bendrieji planai nustato strateginę teritorijos plėtros koncepciją, o detalieji planai ją konkretizuoja ir įgyvendina konkrečiuose plotuose ar projektuose. Tai svarbūs dokumentai teritorijų planavimo procese, kurie užtikrina tvarų ir racionalų miestų bei rajonų vystymąsi.

Teritorijų planavime gali būti taikomas ir žemės paėmimo visuomenės poreikiams institutas, kuriuo suvaržomos nuosavybės teisės. I. Nekrošius, V. Nekrošius, S. Vėlyvis aprašo, kad dar Romėnų laikais, nuosavybės teisė buvo suprantama kaip visiška teisė naudotis daiktu. Autorių nuomone, ši teisė pasireiškia tuo, kad savininkas jam priklausančiam daiktui turi absoliučią valdžią, tačiau ši absoliutinė teisė, kaip ir praktiškai kiekviena subjektinė teisė buvo ribojama; Ribojimus lėmė žmonių visuomeninio gyvenimo prigimtis ir iš to išplaukianti tam tikrų socialinių ir politinių vertybių sistema, taigi, ir šiandien praktiškai kiekviena civilizuota teisinė sistema riboja nuosavybės teisę, atsižvelgdama į trečiųjų asmenų ir visuomenės interesus.[28] Planuojant teritorijas ir infrastruktūrą savivaldybėse, gali prireikti turto paėmimo visuomenės poreikiams. Dabartiniais laikais, žemės paėmimas visuomenės poreikiams reglamentuotas Vyriausybės nutarimu „Dėl Žemės paėmimo visuomenės poreikiams taisyklių ir Žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo[29]“. Žemė visuomenės poreikiams imama, kai teritorijoje yra būtina vykdyti ypatingos valstybinės svarbos projektus, kurie suteiks didelę naudą visuomenei. Analizuojant turto paėmimo visuomenės poreikiams klausimą, galima paminėti JAV Aukščiausiojo Teismo bylą *Kelo v. City of New London* byloje, kur teismas palaimino net ir neapleistos teritorijos paėmimą visuomenės poreikiams teritorijos

[28] Ipolitas Nekrošius, Vytautas Nekrošius, Stasys Vėlyvis, *Romėnų teisė* (Vilnius: Justitia 2007) 125.
[29] LR Vyriausybės nutarimas „Dėl Žemės paėmimo visuomenės poreikiams taisyklių ir Žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“. Valstybės žinios, 2005-08-26, Nr. 104-3839 https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.260987/asr

pervystymo tikslais.[30] Servitutas nuo romėnų teisės laikų buvo taikomas institutas, ir suprantamas kaip ribota teisę ir svetimą daiktą. Žemės paėmimo visuomenės poreikiams servitutas, yra pozityvi teisė servituto subjekto atžvilgiu ir negatyvi teisė – daikto savininko atžvilgiu. Šis principas reiškia, kad jo varžomas asmuo nėra įpareigotas atlikti tam tikrų pozityvių veiksmų, o atvirkščiai – yra privestas pakęsti tam tikrus veiksmus arba susilaikyti nuo jų.[31] Lietuvoje, kaip ir daugelyje kitų šalių, servituto naudojimo teisė yra taikoma įvairioms situacijoms. Pavyzdžiui, žemės naudojimo tikslais (kelio infrastruktūros, statybų atlikimui, įrengiant elektros linijas ar vandentiekį). Privačios žemės sklypų paėmimo visuomenės poreikiams prielaidų galima rasti ir Lietuvoje. 2020 m. patvirtintuose Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniuose teigiama, kad „Vilniaus miesto savivaldybė numato privačios žemės sklypų, ar jų dalių paėmimą visuomenės poreikiams socialinės, susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros objektams statyti, atsižvelgdama į Savivaldybės sprendimu nustatomus prioritetus. Kol sprendimas nėra priimtas, žemės sklypų savininkai gali laisvai disponuoti ir naudotis žemės sklypu pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą paskirtį, naudojimo būdą bei sklypui taikytinas sąlygas bei apribojimus, Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu gali būti sumažintas privataus žemės sklypo žemės mokestis ar šis mokestis išvis panaikintas“.[32] Šiame kontekste galima paminėti ir Lietuvai svarbų „Rail Baltica“, pagrindinės geležinkelio linijos žemės paėmimo visuomenės poreikiams, projektą ir jo sprendinius. Projektas turi ypatingos valstybinės reikšmės statusą ir yra pripažintas valstybei svarbiu ekonominiu projektu[33]. Tačiau daugeliu atvejų, kai yra sprendžiami privačios nuosavybės klausimai, neabejotinai iškyla nesutarimų tarp žemės savininkų ir valstybės institucijų. Pvz: Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo (toliau – LVAT) 2020 m. sausio 22 d. nutartyje administracinėje byloje Nr. eA-892-415/2020, pareiškėjas ginčija žemės paėmimo visuomenės poreikiams būtinumą. LVAT konstatavo, kad „ar nuosavybė yra paimama visuomenės poreikiams, lemia ne tai, koks subjektas <...> vėliau taps šios nuosavybės savininku, o tai, ar nuosavybė, kuri buvo paimta iš savininko, tikrai buvo paimta dėl to, kad ji buvo reikalinga visuomenės poreikiams tenkinti, t. y. socialiai svarbiems tikslams, kuriuos pasiekti galima tik pasinaudojus konkrečiu paimamu turtu.“[34] „Rail Baltica” projektas neabejotinai svarbus visuomenės poreikiams ir valstybės socialiniams poreikiams tenkinti dėl kelių priežasčių: pirma,

[30] KELO et al. *v.* CITY OF NEW LONDON et al. certiorari to the supreme court of connecticut No. 04–108.Argued February 22, 2005—Decided June 23, 2005 https://supreme.justia.com/cases/federal/us/545/469/

[31] Nekrošius, *supra note*, 28: 142.

[32] Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas. Aiškinamasis raštas. 2020-02-04 https://vilnius.lt/lt/miesto-pletra/vilniaus-miesto-savivaldybes-teritorijos-bendrojo-plano-sprendiniai/

[33] Lietuvos Respublikos vyriausybės nutarimas „Dėl projekto „Rail Baltica“ pripažinimo valstybei svarbiu ekonominiu projektu“ Valstybės žinios, 2010-04-10, Nr. 41-1965; https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.369092?jfwid=-wd7z8s5zp

[34] Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2020 m. sausio 22 d. nutartis administracinėje byloje Nr. eA-892-415/2020.

jis sieja Baltijos šalis su Europos tinklu ir skatina ekonominį augimą; antra, projektas prisideda prie infrastruktūros plėtros bei modernizavimo; trečia, „Rail Baltica“ suteikia galimybę greičiau ir efektyviau judėti tiek keleiviams, tiek kroviniams, prisidedant prie aplinkosaugos gerinimo. Galiausiai, projektas galimai atvers naujas galimybes turizmui, kultūriniam mainams tarp šalių. Taigi, „Rail Baltica“ projektas yra veiksnys siekiant didesnės integracijos ir visuomenės gerovės visame Baltijos regione, o šie faktoriai neabejotinai gali būti priskiriami socialiai svarbiems tikslams.

Teritorijų planavimo procesas taip pat gali turėti įtakos žemės įsigijimui, plėtrai ir kompensacijoms nekilnojamojo turto savininkams, kuriuos paveikė planavimo sprendimai. Teritorijų planavo įstatymo komentare minima, kad savivaldybės lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai gali būti tiesiogiai įgyvendinami, tačiau toks jų įgyvendinimas visais atvejais reikalauja papildomų administracinių sprendimų priėmimo – įsakymo dėl servituto priėmimo, žemės paėmimo visuomenės poreikiams projekto įgyvendinimo, statybos leidimo išdavimo ir pan.; Minėti teritorijų planavimo dokumentai yra laikytini norminiais teisės aktais, dėl to jų ginčijimas yra apribotas.[35] Komentaro autoriaus nuomone, net ir aukštesnio lygmens planais numatant infrastruktūrą ar kitus objektus, kurie reikalautų servituto ar žemės paėmimo visuomenės poreikiams, dar nereiškia, kad tokie sprendiniai bus įgyvendinami, todėl žemės sklypų savininkai ir naudotojai negali teigti, kad atitinkami sprendiniai apriboja jų nuosavybės teises. Taigi, autoriaus nuomone, vien tas faktas, jog, pavyzdžiui nustačius servitutą atsirastų žala, savaime nereiškia, kad servitutas negali būti planuojamas teritorijų planavimo dokumentu.[36]

Pažymėtina, kad asmuo gali teikti prašymą dėl vietovės lygmens bendrojo plano keitimo ar rengimo dėl tam tikrų svarbių priežasčių. Vietovės lygmens bendrojo planavimo procesas dažnai yra daug lankstesnis ir jautresnis vietos gyventojų poreikiams bei aplinkai nei savivaldybės bendrojo plano procesas. Viena iš pagrindinių priežasčių, kodėl asmuo gali teikti prašymą dėl vietovės lygmens bendrojo plano keitimo ar rengimo, yra poreikis atitaisyti arba gerinti vietovės infrastruktūrą, užtikrinti saugią ir sveiką gyvenamąją aplinką, taip pat skatinti tvarų vietos ekonomikos augimą. Šie poreikiai gali būti susiję su naujų gyvenamųjų arba komercinių pastatų statyba, viešųjų erdvių plėtra arba susijusios aplinkos kokybės gerinimu. Be to, asmuo gali teikti prašymą dėl vietovės lygmens bendrojo plano keitimo ar rengimo siekdamas prisidėti prie bendrosios teritorijos darnos ir ilgalaikės plėtros. Tai gali apimti teritorijos estetikos ir kraštovaizdžio išsaugojimą, kultūrinio paveldo apsaugą, taip pat atsakingą gamtos išteklių valdymą. Vis dėlto, dėl savivaldybės bendrojo plano pakeitimų ar rengimo sprendžiama institucijų lygiu, atsižvelgiant į plačiąją savivaldybės plėtros strategiją, teisės aktus ir kitus veiksnius, kurie

[35] Klimas, *supra note*, 16: 344.
[36] *Ibid.*

gali turėti ilgalaikį poveikį savivaldybės teritorijos vystymuisi. Atsižvelgiant į tai, asmuo gali teikti prašymą dėl vietovės lygmens bendrojo plano keitimo, tačiau ne dėl savivaldybės lygmens bendrojo plano pakeitimų. TPĮ 6 str. 3 d. dėl planavimo iniciatyvos teisės įtvirtinta, kad „Fiziniai asmenys, juridiniai asmenys ar jų padaliniai, kitos organizacijos ar jų padaliniai turi planavimo iniciatyvos teisę (toliau – planavimo iniciatoriai) ir gali Vyriausybės nustatyta tvarka ir sąlygomis tik savo valia ir sprendimu teikti savivaldybei ar kitų įstatymų nustatytiems specialiojo teritorijų planavimo organizatoriams pasiūlymus dėl vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentų rengimo, keitimo ar koregavimo ir (ar) finansavimo“. Dėl savivaldybės lygmens bendrojo plano koregavimo tokia iniciatyva galima tik TPĮ 28 str. 7 d. nurodytais atvejais. TPĮ 4str. 3 d. įtvirtinta, kad bendrojo plano koregavimas detaliuoju planu galimas, tačiau kiekvienas teritorijų planavimo dokumentas privalo vadovautis aukštesniojo teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais ir juos detalizuoti.

Visa sukurta ar įrengta savivaldybės infrastruktūra turi būti perduota valdytojams iki statybos pabaigos. Siekiant koordinuoti inžinerinės infrastruktūros plėtrą, būtina įsteigti savivaldybės vyriausiojo inžinieriaus pareigybę, kuris pagal SIPĮ 6 str. 1 d. yra atsakingas už inžinerinės savivaldybės infrastruktūros sprendinių suderinamumą ir atitiktį patvirtintiems teritorijų planavimo dokumentams ir statybą reglamentuojantiems teisės aktams.

Savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymas priimtas 2020 m. gegužės 7 d. jau reikalavo savivaldybių nusistatyti prioritetines plėtros sritis ir rengti detaliuosius planus. SIPĮ 5 str. 2d. įtvirtintas reikalavimas nustatyti prioritetines savivaldybės infrastruktūros vystymo etapus taikomas rengiant detaliuosius planus ir (ar) specialiojo teritorijų planavimo dokumentus, kuriuose planuojama savivaldybės infrastruktūra. Detalusis planas yra svarbus instrumentas vietovės plėtros planavimui ir reguliavimui. Jis papildo bendrąjį savivaldybės planą, pateikdamas išsamesnį ir konkretesnį požiūrį į konkrečias teritorijas ar projektus. Detalusis planas yra rengiamas remiantis bendruoju savivaldybės planu ir daugiausia dėmesio skiriama konkrečioms teritorijoms ar projektams. Galutinis detalaus plano dokumentas turėtų būti suderintas su visais suinteresuotais subjektais ir neprieštarauti bendrojo plano sprendiniams. Tai užtikrina, kad planai būtų įgyvendinami efektyviai ir atitiktų visų suinteresuotųjų subjektų poreikius bei tikslus. Iškart po SIPĮ priėmimo, 2021 m. sausio 12 d. buvo priimtas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo Nr. I-1120 2, 3, 6, 7, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 23, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 33, 35, 37, 39, 47 ir 49 straipsnių pakeitimo įstatymas, kuris papildė teritorijų planavimo įstatymo 2021-01-01 - 2021-01-31 redakcijos 15 straipsnį[37]. TPĮ 15 str. įtvirtinti savivaldybės lygmens bendrųjų planų teritorijos naudojimo privalomieji reikalavimai, pasipildė 14 punktu, kuris nurodo, kad

[37] Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo Įstatymas. Valstybės žinios, 1995-12-30, Nr. 107-2391; Suvestinė redakcija 2021-01-01 - 2021-01-31; https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.23069/uMknUXHgbX

savivaldybės bendrajame plane turi būti nurodytos teritorijos, kurioms būtina rengti detaliuosius planus ir (ar) TPĮ 15 str. 4 d. dalyje nurodytus vietovės lygmens bendruosius planus.[38] Šiame kontekste svarbu paminėti, kad įsigaliojus TPĮ buvo papildytas ir 17 str. dėl detaliųjų planų rengimo tam tikrose teritorijose. TPĮ 17 str. 1 d. išskirsti atvejai, kuomet detalusis planas turi būti rengiamas:

1) kai numatomas teritorijos vystymas, o numatomiems sprendiniams nepakanka esamos ir (ar) suprojektuotos inžinerinės ir (ar) socialinės savivaldybės infrastruktūros ir ją reikia planuoti;

2) numatoma keisti ar koreguoti galiojančius detaliuosius planus, keičiant juose nustatytą teritorijos naudojimo reglamentą;

3) juos privaloma rengti savivaldybės lygmens bendrojo plano ir (ar) vietovės lygmens bendrojo plano, jeigu jis parengtas, sprendiniuose nurodytoms gyvenamųjų vietovių plėtrai ir (ar) gamtinio ir kultūrinio savitumo išsaugojimui reikšmingoms teritorijoms šiuose sprendiniuose nustatytomis sąlygomis.

Pagal TPĮ 31 str. bendrasis, specialusis ir detalusis teritorijų planavimas turi būti viešas. Teritorijų planavimo viešumą turi užtikrinti organizatorius. Visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese tvarką reglamentuoja Vyriausybės patvirtinti Viešojo svarstymo nuostatai[39]. Su viešumo reikalavimų, sietinas ir visuomenės (viešojo) intereso gynimas planuojant teritorijas. Svarstant bet kokius klausimus, kurių kyla planuojant teritorijas, būtina nepamiršti, kad teritorijų planavimas yra visuomenės ir privačių interesų derinimo procesas. Teritorijų planavimo dokumentas turėtų būti geriausio, tinkamiausio tokio interesų derinimo rezultatas, kuris maksimaliai tenkina visus suinteresuotus asmenis. Jei visais atvejais bus tenkinamas tik privatus ar tik visuomenės (viešasis) interesas, tokio proceso nebus galima laikyti demokratinės valstybės principais pagrįstu teritorijų planavimu, kur turi laimėti racionalūs, atidžiai pasverti, proporcingi siekiamiems tikslams, argumentuoti sprendimai ir kompromisų paieška, bet ne vienos ar kitos interesų grupės prioritetai, lėšos ar kartais tiesiog paprasčiausias užsispyrimas, priešinimasis bet kokiai naujovei ar inovacijai[40].Detaliojo plano uždavinių įgyvendinimas yra sudėtinga užduotis detaliųjų planų rengėjams, kadangi šių kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai yra pakankamai detalūs ir dėl jų visuomenė labai dažnai reiškia savo nuomonę, pageidavimus, o taip pat, detalieji planai dažniausiai rengiami planuojamam užstatymui, būtent ši teritorijų planavimo dokumentų rūšis ir susilaukia daugiausiai dėmesio, nes jos sprendiniai, suinteresuotos

[38] Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo Nr. I-1120 2, 3, 6, 7, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 23, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 33, 35, 37, 39, 47 ir 49 straipsnių pakeitimo įstatymas. TAR, 2021-01-22, Nr. 1175; https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/432e05a3a0ad11ee8172b53a675305ab?jfwid=mmceo9nia

[39] Nutarimas dėl Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo Valstybės žinios, 1996-09-25, Nr. 90-2099 https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.31087/asr

[40] Viešojo intereso gynimas: subalansuoto požiūrio link. (Vilnius: Vilniaus Universiteto leidykla, 2013) 123.

visuomenės įsitikinimu, pažeidžia jų teisėtą lūkestį išsaugoti esamą situaciją, nors toks lūkestis ir nėra ginamas įstatymo.[41] Taigi, LVAT, yra konstatavęs, kad ,,viena iš pagrindinių sąlygų siekiant užtikrinti teritorijų planavimo proceso skaidrumą, asmenų teisių ir teisėtų interesų apsaugą bei derinimą, yra visuomenės ir (ar) atskirų jos narių įtraukimas į šį procesą“[42]. Toje pačioje byloje pažymėta, jog ,,asmenų, kurių teisėms ir interesams turi įtakos teritorijų planavimas, dalyvavimas planuojant teritorijas yra itin svarbus teritorijų planavimo principas. Asmenų subjektines teises dalyvauti detaliojo plano viešame svarstyme valdžios institucijos turi užtikrinti tokiu būdu, kad šios teisės būtų realios, o ne iliuzinės“[43]. Vyriausiasis administracinis teismas taip pat ne kartą yra nurodęs, kad minėtų procedūrų pažeidimai, sudarę kliūtis visuomenės narių dalyvavimui teritorijų planavimo procese, yra vienas iš pagrindų pripažinti parengtus teritorijų planavimo dokumentus neteisėtais[44].

Taigi, detaliųjų planų objektai pagal TPĮ 17 str. 5 d. yra esamos arba naujai planuojamos miestų ir miestelių dalys, jų kvartalai bei esamos arba naujai planuojamos kaimų kompaktiškai užstatytos teritorijos, jų kvartalai. Bendrasis planas nedetalizuoja susisiekimo ir inžinerinių sistemų techninių sprendinių. Numačius kitokius sprendinius nei bendrajame plane, planą galima tikslinti detaliais planais. Atsižvelgiant į tai SIPĮ reikalauja nustatyti prioritetines plėtros teritorijas ir jų kryptis, o įtvirtinus naujus TPĮ pakeitimus, reikalaujama rengti detaliuosius planus urbanizuotoms arba urbanizuojamoms teritorijoms, kas įtakojo tokių planų skaičiaus išaugimą savivaldybėse. Neurbanizuotose teritorijose rengiami kiti – žemėtvarkos dokumentai. Taigi, detalieji planai – tai bendrųjų planų tikslinimas vietovės lygmeniu.

2.2 Prioritetinė ir neprioritetinė savivaldybės infrastruktūra

Teritorijų planavimo procesą būtina derinti su strateginiu planavimu. Strateginis planavimas viešajame sektoriuje Lietuvos savivaldybėse vėl pradėtas aktyviai nagrinėti apie 1994-1995 metus. Pažvelgus į kitų šalių vietos savivaldybių patirtį teritorijos socialinės ekonominės plėtros ir organizacijų veiklos planavimo srityse, buvo pastebėta, kad strateginiai planai yra veiksminga priemonė, leidžianti numatyti vietos savivaldybės plėtros kryptis ir optimaliai paskirstyti ribotus teritorijos ar organizacijos išteklius[45]. Strateginis planavimas yra savarankiška veiklos rūšis, procesas, kai rengiama valstybės ir (ar) konkrečių ūkio šakų vykdymo strategija,

[41] Klimas, *supra note*, 16: 171.
[42] Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2016 m. liepos 5 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-519-556/2016;
[43] *Ibid*.
[44] Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2006 m. lapkričio 16 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A[8]–1828/2006;
[45] Algirdas Astrauskas, Gediminas Česonis, *Strateginio planavimo principų diegimo Lietuvos vietos savivaldybėse etapai*. ISSN 1648-2603, Viešoji politika ir administravimas, 2008. Nr. 26. p. 25.

numatanti veiklos prognozę, tikslus, prioritetines kryptis, veiksmus ir būdus, kaip efektyviai panaudoti turimus ir planuojamus gauti finansinius, materialinius ir darbo išteklius numatytiems tikslams pasiekti.[46] Apribojimai išteklių, kurie yra būtini bendruomenės gyventojų poreikiams patenkinti, reikalauja, kad savivaldybės institucijos turimus išteklius naudotų efektyviai. Šiuo atžvilgiu, savivaldybėse įgyvendinamos strateginio planavimo sistemos, kurios padeda nustatyti ateities tikslus, strategijas ir suplanuoti reikiamus finansinius, materialinius, ir kitus išteklius šiems tikslams pasiekti. Svarbus šių veiksmų vertinimas atliekamas naudojant matuojamus rodiklius, kurie padeda įvertinti, ar strateginiai planai vykdomi sėkmingai. Strateginio planavimo procese svarbu įvertinti esamą savivaldybės situaciją, įskaitant ekonominę, politinę, demografinę, finansinę situaciją bei kitus išorinius ir vidinius veiksnius. Svarbu ne tik aiškiai nusistatyti tikslus, suplanuoti veiksmus ir paskirti reikalingus išteklius, bet ir pasiekti konkrečius rezultatus. Tokia tvarka taikoma ir rengiant savivaldybių plėtros strateginius planus. Pagal SIPĮ 4 str. 2 d. 5p., savivaldybės taryba tvirtina savivaldybės strateginį veiklos planą, kuriame turi būti išdėstyta: savivaldybės infrastruktūros plėtros priemonių sąrašas, šių priemonių įgyvendinimo terminai, vykdytojai, lėšų šaltiniai, kita su savivaldybės infrastruktūros plėtra susijusi informacija, savivaldybės infrastruktūros plėtros rėmimo programos lėšų panaudojimo ateinančiais kalendoriniais metais planas. Strateginio planavimo nauda grindžiama tuo, kad tai leidžia efektyviau ir greičiau priimti sprendimus, atsižvelgiant į aiškiai išsiskeltus tikslus, konkrečiai nustatytus prioritetus bei padedama optimaliau skirtyti išteklius.

Savivaldybės strateginis veiklos planavimas yra glaudžiai susijęs su prioritetinių savivaldybės teritorijų nustatymu. Šiame plane numatomi prioritetai, tikslai ir veiksmai, skirti teritorijos plėtrai. Tai apima investicijas į infrastruktūrą, socialinės paramos programas, ekonominio augimo skatinimo priemones. Nustatant prioritetines teritorijas, strateginis planas įvertina ir atsižvelgia į skirtingus veiksnius, tokius kaip demografiniai duomenys, ekonominės galimybės, socialinė infrastruktūra. Remiantis šiais duomenimis, plane gali būti numatyta, kurios teritorijos turėtų būti skatinamos ir kurioms turėtų būti skirtas ypatingas dėmesys ir ištekliai. Pagal TPĮ 2 str. 13d., prioritetinės plėtros teritorijos, tai savivaldybės ir vietovės lygmens bendruosiuose planuose išskirtos urbanizuotos ir (ar) urbanizuojamos teritorijos (jų dalys), kuriose savivaldybė įsipareigoja vystyti socialinę ir (ar) inžinerinę infrastruktūrą. Šios teritorijos ypatingos tuo, kad jas planuoja urbanizuoti ar atgaivinti jau urbanizuotas, bet potencialo neišnaudojančias ir jose savivaldybė įsipareigoja vystyti socialinę ir (ar) inžinerinę infrastruktūrą. Tokios teritorijos turėtų būti išskiriamos savivaldybės ir vietovės lygmens bendruosiuose planuose, tačiau TPĮ nėra nustatytas tokių teritorijų sprendinių įgyvendinimo mechanizmas. Šiuo aspektu SIPĮ siūloma

[46] Monkevičius, *supra note*, 25:168.

atskirti reguliavimo principus urbanizuotoms, urbanizuojamoms ir neurbanizuotoms teritorijoms dėl esminių skirtumų jų infrastruktūroje. Urbanizuotos teritorijos jau turi komunalinius inžinerinius tinklus ir susisiekimo komunikacijas, todėl reguliavimas jose turėtų būti skirtas infrastruktūros palaikymui ir tobulinimui. Urbanizuojamos teritorijos reikalauja planuoto infrastruktūros vystymo, o neurbanizuotos teritorijos turi pradėti nuo nulio. Toks individualizuotas reguliavimas padėtų išvengti urbanizuotų teritorijų infrastruktūros vertės praradimo ir rinkos iškraipymų.

TPĮ komentare aprašoma, kad siekiant išvengti korupcijos šešėlio, nustatant prioritetines plėtros teritorijas, tokių teritorijų nustatymas visuomet turi būti ypač viešas ir pagrįstas neabejotinai objektyviais argumentais, nes į šių teritorijų infrastruktūros įrengimą būtų investuojamos visos lėšos. Komentare pabrėžiama, kad pats prioritetinės plėtros teritorijos turinys suprantamas taip, kad savivaldybė skiria lėšas tos teritorijos infrastruktūros vystymui, bet tai nereiškia, kad savivaldybės lėšomis bus remiami privatūs interesai. Savivaldybės teisė nustatyti prioritetines plėtros teritorijas atitinka jos pareigą užtikrinti viešąją infrastruktūrą, pradedant keliais, gatvėmis, šilumos tiekimu, atliekų surinkimu. Šio statuso suteikimas yra gana subjektyvus, tačiau šias teritorijas pasiūlo bendrojo plano rengėjas, vadovaudamasis atliktos urbanistinės analizės išvadomis[47].

Pagal LR SIPĮ 2 str. 4 d., prioritetinė savivaldybės infrastruktūra – savivaldybės tarybos sprendimu pagal savivaldybės tarybos patvirtintus kriterijus pripažinta prioritetine ir (ar), atsižvelgiant į strateginio planavimo dokumentus, savivaldybės ir (ar) vietovės lygmens bendruosiuose planuose nustatytoms prioritetinės plėtros teritorijoms ir jų vystymui skirta savivaldybės infrastruktūra.

Pagal SIPĮ 4str. 1d. 1p. Savivaldybės administracija organizuoja savivaldybės infrastruktūros plėtrą pagal savivaldybės ar vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentuose nustatytus prioritetinės savivaldybės infrastruktūros vystymo etapus. Prioritetinių teritorijų nustatymas paliktas pačių savivaldybių kompetencijai, todėl terminas dėl prioritetų nustatymo buvo duotas iki 2023 metų. LR TPĮ 15str. 1d. 8p. įtvirtinta, kad prioritetinės plėtros nustatymo sąlyga yra vienas iš privalomųjų reikalavimų teritorijų planavime. Išskiriamos urbanizuotos, urbanizuojamos ir neurbanizuojamos teritorijos (arba nurodomos urbanizuotų teritorijų plėtros kryptys), nustatomos prioritetinės plėtros teritorijos ir galimas plėtros mastas, prioritetinės ir kitos galimos veiklos, prioritetinės savivaldybės infrastruktūros vystymo etapai. Būtent vadovaujantis šiais sprendiniais yra planuojamos tolimesnės investicijos ir savivaldybių plėtros programos, todėl TPĮ 2020 gegužės 7d. įstatymo pakeitimu, pakeistas ir TPĮ 15 str. 1d. 8p., kuriuo įtvirtintas

[47] Klimas, *supra note*, 16: 57.

papildomas reikalavimas savivaldybės lygmens ir vietovės lygmens bendruosiuose planuose numatyti prioritetinės savivaldybės infrastruktūros vystymo etapus. Toks pat reikalavimas dėl infrastruktūros vykdymo etapų atsirado ir detaliesiems planams, papildžius TPĮ 17 str. 6d. 9 punktu.[48] Atsižvelgiant į tai, dalyje didžiųjų savivaldybių jau 2020 m. buvo kuriami ar jau parengti nauji bendrieji savivaldybės planai. Vis dėl to, savivaldybėse, kuriose nebuvo numatoma keisti bendrųjų planų, turėtų būti patvirtinti teritorijos pripažinimo prioritetine kriterijai. Savivaldybėse, kuriose nebuvo identifikuoti savivaldybės infrastruktūros plėtros prioritetai, ir prioritetiniai kriterijai nėra patvirtinti, yra laikoma, kad visa savivaldybės teritorija yra prioritetinės plėtros sritis pagal SIPĮ 16 str. 5d. Neprioritetinėse plėtros teritorijose, pagal LR SIPĮ 2 str. 3 d., savivaldybė neįsipareigoja vystyti socialinės ir (ar) inžinerinės infrastruktūros. Nenustatant prioritetinių teritorijų, vis dėl to, gali kilti problemų dėl neefektyvių resursų, finansų ir išteklių naudojimo, kas gali prastinti veiksmingos plėtros rezultatus. Nenustatant prioritetinių zonų iškyla pavojus prarasti aiškumą dėl to, kur reikia skirti prioritetą plėtros ir investicijų požiūriu, o tai gali lemti tokias problemas kaip:

- Neefektyvų išteklių naudojimą ir nepakankamą infrastruktūros plėtrą svarbiuose regionuose;
- Tokiu būdu trukdoma efektyviai naudoti turimus resursus, įskaitant ir finansavimą, kuomet kyla per daug skirtingų projektų ir iniciatyvų, kurios nėra pakankamai gerai suderintos.
- Nenustatant prioritetinių teritorijų, gali užtrukti ilgiau, kol bus įgyvendintos svarbios infrastruktūros plėtros iniciatyvos.

Taigi, aiškiai nustatant prioritetus galima greičiau ir efektyviau įgyvendinti numatytus projektus. Taip pat, savivaldybė gali geriau panaudoti turimus išteklius ir efektyviau plėtoti infrastruktūrą savo teritorijoje.

Svarbų vaidmenį savivaldybės prioritetinių teritorijų nustatyme vaidina savivaldybės taryba (toliau – Taryba), kadangi pagal SIPĮ 4 str. 2 d. 2 p., Taryba tvirtinta savivaldybės infrastruktūros pripažinimo prioritetine kriterijus. Kriterijai pagal kuriuos nustatomos savivaldybės prioritetinės plėtros kryptis bendruosiuose planuose, formuojami atsižvelgiant į tam tikros savivaldybės ypatumus. Pavyzdžiui, Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu patvirtinti infrastruktūros pripažinimo prioritetine kriterijai yra:

[48] Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo Nr. I-1120 2, 6, 15, 17, 18, 21, 26, 27 ir 39 straipsnių pakeitimo įstatymas TAR, 2020-05-22, Nr. 10870
https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/d118eca0944411eaa51db668f0092944?jfwid=-mgq5rrak3

1) infrastruktūros plėtra būtina, siekiant užtikrinti viešąjį interesą ir (ar) tokios infrastruktūros įrengimas privalomas pagal Lietuvos Respublikos įstatymus, Vyriausybės nutarimus ar ministrų įsakymus;
2) gyventojų tankis tam tikroje Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje, ne mažesnėje nei 5 ha, pasiekia arba pagal toje teritorijoje vykstančias plėtros tendencijas ir miesto planavimo politiką per artimiausius trejus metus pasiektų ne mažiau kaip 30 gyventojų hektare (gyvenamojo kvartalo ar rajono gyventojų tankis (nurodytoje teritorijoje gyvenančių žmonių skaičiaus santykis su tos teritorijos plotu);
3) infrastruktūra plėtojama greta teritorijų su pakankamai išvystyta infrastruktūra esančiose teritorijų planavimo dokumentuose numatytose naujos plėtros teritorijose, kurių išplėtojimas yra būtinas miesto struktūrai subalansuoti – periferiniams centrams sukurti, teritorijų investiciniam patrauklumui padidinti, naujoms darbo vietoms sukurti;
4) infrastruktūros plėtra finansuojama iš Europos Sąjungos struktūrinių fondų ir (ar) Lietuvos Respublikos biudžeto programų;
5) infrastruktūros plėtra būtina užtikrinti investicijas Savivaldybės teritorijoje (jos dalyje) vadovaujantis Lietuvos Respublikos investicijų įstatymu.[49]

Kadangi, kaip jau minėta, kriterijai yra nustatomi pagal kiekvienos savivaldybės ypatumus, gali būti nustatyti ir kiti savivaldybės teritoriją atitinkantys kriterijai.

2.3 Savivaldybės infrastruktūros finansavimas

Savivaldybių biudžeto pajamų struktūroje dominuoja tikslinės dotacijos, kurių naudojimas griežtai reglamentuotas, o pajamos iš mokesčių sudaro labai mažą savivaldybių biudžeto dalį, todėl finansinis savivaldybės savarankiškumas labai sumažėja, nors savivaldybės ir turi teisę didinti mokesčius, nustatyti vietinių rinkliavų dydį. Todėl savivaldybės turi realias galimybes finansuoti tradicines veiklos sritis: sveikatos apsaugą, švietimą, miesto gerovės kūrimą, tačiau ribotą finansinį pajėgumą įgyvendinti miestų ar rajonų plėtrą užtikrinančias programas. Tai stabdo infrastruktūros objektų statybą, kapitalo pritraukimą.[50] Esminis savivaldybės uždavinys - užtikrinti veiksmų ir darbų koordinavimą bei išteklių paskirstymą tarp institucijų ir visuomenės. Valdžios institucijos turėjo rasti būdus, kaip efektyviai valdyti miestų plėtros politiką. Tai skatino kurti skaidrius ir efektyvius sprendimų priėmimo, finansavimo ir vykdymo kontrolės mechanizmus,

[49] Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimas dėl savivaldybės infrastruktūros pripažinimo prioritetine kriterijų patvirtinimo ir prioritetinių savivaldybės infrastruktūros plėtros teritorijų nustatymo. 2020 m. gruodžio 23 d. Nr. 1-812 https://aktai.vilnius.lt/document/30349625

[50] Malvina Aramavičiūtė, *Savivaldos institucijų strateginių planų rengimo ir jų įgyvendinimo tyrimai*. ISSN 1648-2603, Viešoji politika ir administravimas, 2004. Nr. 8. p. 26.

kurie atspindėtų visuomenės interesus ir prioritetus. Todėl vienas iš pagrindinių infrastruktūros plėtros įstatymo aspektų ir uždavinių – nustatyti infrastruktūros plėtros finansavimą. Šis aspektas, yra vienas iš svarbiausių, kadangi finansiniai ištekliai yra lemiamas plėtros įgyvendinimo veiksnys. Savivaldybės turi užtikrinti lėšų šaltinius, kad galėtų pradėti ir sėkmingai užbaigti infrastruktūros projektus. Šiame kontekste, SIPĮ nustato, kad planuojant infrastruktūrą, planavimo dokumente privalo būti nurodytas ir planuojamai infrastruktūrai įrengti reikalingų lėšų šaltinis. Atsižvelgiant į tai, SIPĮ numato privataus kapitalo pritraukimą į infrastruktūros plėtrą, skatinant vystytojus ir investuotojus prisidėti prie teritorijų plėtros finansavimo ir įgyvendinimo. SIPĮ 5 str. 3 d. įtvirtinta sąlyga, kad teikiant savivaldybės tarybai tvirtinti savivaldybės ir vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentus, kuriuose planuojama savivaldybės infrastruktūra, kartu pateikiamas ir šiuose dokumentuose suplanuotai prioritetinei savivaldybės infrastruktūrai projektuoti, statyti ir (ar) įrengti bei naudoti reikalingas preliminarus lėšų poreikis, atsižvelgus į numatomas gauti lėšas už naudojimąsi savivaldybės infrastruktūra, ir savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos išvada dėl galimybės savivaldybei prisiimti finansinius įsipareigojimus dėl prioritetinės savivaldybės infrastruktūros plėtros. Kuomet SIPĮ iškėlė reikalavimą numatyti finansavimą ir lėšų poreikį, buvo atlikti pakeitimai ir Teritorijų planavimo įstatyme, kuris tokio reikalavimo nenumatė. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 2020 gegužės 7 d. pakeitimais buvo keičiamas 6 str. 4 d. įtvirtinant sąlygą, kad ,,Kai teritorijų planavimo dokumento sprendiniams įgyvendinti reikalinga inžinerinės ir (ar) socialinės infrastruktūros plėtra, planavimo iniciatorius, vadovaudamasis Lietuvos Respublikos savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymu, įsipareigoja sudaryti savivaldybės infrastruktūros plėtros sutartį. Kai teritorijų planavimo dokumento sprendiniuose numatomas prioritetinės savivaldybės infrastruktūros vystymas, prie savivaldybės infrastruktūros plėtros sutarties pateikiamas jos vystymui reikalingas preliminarus lėšų poreikis.“[51] Senojoje TPĮ redakcijoje iki 2020-12-31 teritorijų planavimo dokumentų tvirtinimo sąlygos nenumatė, planui patvirtinti reikalingų papildomų dokumentų pateikimo. TPĮ 27str. 3d. numatė tik tai, kad bendrąjį planą ar savivaldybės dalies bendrąjį planą reikia teikti tvirtinti savivaldybės tarybai.[52] Tačiau SIPĮ aiškiai įtvirtintas finansavimo galimybių įsivertinimas savivaldybėse, pakeitė ir dokumentų tvirtinimo tvarką, nustatant, kad savivaldybės tarybai bendrąjį planą ar savivaldybės dalies bendrąjį planą reikia teikti kartu su šiuose dokumentuose

[51] Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo Nr. I-1120 2, 6, 15, 17, 18, 21, 26, 27 ir 39 straipsnių pakeitimo įstatymas TAR, 2020-05-22, Nr. 10870
https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/d118eca0944411eaa51db668f0092944?jfwid=-mgq5rrak3
[52] Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas. Suvestinė redakcija nuo 2020-01-01 iki 2020-12-31. Valstybės žinios, 1995-12-30, Nr. 107-2391 https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.23069/uMknUXHgbX

suplanuotai prioritetinei savivaldybės infrastruktūrai vystyti reikalingu preliminariu lėšų poreikiu.[53]

Kadangi nekilnojamojo turto plėtotojai nuo šiol turi prisidėti prie teritorijų plėtros infrastruktūros sukūrimo arba sumokėti vienkartinę įmoką savivaldybei, SIPĮ taip pat išsprendė ir infrastruktūros plėtros įmokų tarifų klausimą. Savivaldybių infrastruktūros plėtros įmoką, kurią tvirtina Taryba, pagal SIPĮ 14str. 4 d. apskaičiuoja savivaldybės infrastruktūros plėtros organizatorius pagal Vyriausybės nutarimu tvirtinamą Savivaldybės infrastruktūros plėtros įmokos nustatymo metodiką įvertinęs savivaldybės infrastruktūros plėtros poreikį (vartotojų skaičių ir numatomą jo pokytį, savivaldybės infrastruktūros išvystymo lygį). Pažymėtina, kad skirtingose teritorijose gali būti tvirtinami skirtingi įmokos tarifai. Pagal SIPĮ 14 str. 2 d. Infrastruktūros plėtros įmoka apskaičiuojama remiantis nekilnojamojo turto objekto plotu. Į skaičiavimą įtraukiamas viso pastato plotas ir, jei taikoma, inžinerinių statinių plotas, jeigu jie nėra būtini savivaldybės infrastruktūrai. Kitaip tariant, savivaldybės turi teisę diferencijuoti įmokų tarifus pagal pastatų ar žemės paskirtį, infrastruktūros išvystymo lygį ir plėtros poreikį. Kadangi įmokos mokamos į savivaldybės administruojamą programą, šios lėšos bus papildoma priemonė reikalingai plėtrai. Remiantis SIPĮ 12 str. 1d. Infrastruktūros plėtros rėmimo programos tikslas yra užtikrinti reikalingas lėšas ir finansuoti savivaldybės infrastruktūrą. Programos lėšas sudaro tiek prioritetinės, tiek neprioritetinės savivaldybės infrastruktūros plėtros įmoka. Minėtos įstatymo nuostatos nustato reguliavimą, kuris leidžia išvengti perteklinio infrastruktūros planavimo poreikio teritorijose, ir skatina tik jau suplanuotą jos priežiūrą ir plėtrą. Tokiu būdu suteikiama priemonė tikslingam planavimui ir teritorijų plėtros valdymui.

Pažymėtina, kad infrastruktūros plėtros įmoką, pagal SIPĮ 2 str. 7 d. privalom mokėti ne tik juridiniai, bet ir fiziniai asmenys, pateikę prašymą gauti statybą leidžiantį dokumentą statiniui statyti teritorijoje, kurioje numatoma arba reikalinga įrengti infrastruktūra. Analizuojant perteklinės infrastruktūros poreikį galima paminėti LVAT nutartį administracinėje byloje[54], kurioje ginčas kyla dėl to, kad Panevėžio miesto savivaldybė netiesė naujų kelių, o visas lėšas skyrė tik esamų kelių remontui. Nagrinėdamas šią bylą LVAT pažymėjo, ,,kad nagrinėjamu atveju pareiškėjas <...> remiasi teisės aktais, įtvirtinančiais atsakovo funkcija tiesti gatves, bet juose nėra numatyta jokių konkrečių terminų dėl gatvių tiesimo, jie nenumato jokio laiko momento, iki kada nurodyti veiksmai turi būti atliekami, kuriam praėjus būtų galima teigti, kad atsakovas pažeidė jam priskirtas funkcijas. <...>. Teisėjų kolegijos vertinimu, teisės aktai

[53] Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo Nr. I-1120 2, 6, 15, 17, 18, 21, 26, 27 ir 39 straipsnių pakeitimo įstatymas TAR, 2020-05-22, Nr. 10870
https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/d118eca0944411eaa51db668f0092944?jfwid=-mgq5rrak3

[54] Lietuvos Vyriausiojo administracinio teismo 2014-05-15 nutartis administracinėje byloje M. J. v. Panevėžio miesto savivaldybė, Nr. A858-266/2014, kat. 38.

nesuteikia pareiškėjui subjektinės teisės reikalauti konkrečiu metu nutiesti konkretų kelią, iš esmės sukuria tik tam tikrą atskaitomybę, kad klausimai dėl kelių tiesimo būtų svarstomi ir įvertinami. Papildomai pabrėžtina, jog atsakovas savo pateiktais atsakymais taip pat nesukūrė pareiškėjui ir tesėto lūkesčio, nežadėjo tam tikru metu nutiesti prašomų gatvių. Priešingai, iš byloje esančios medžiagos matyti, kad atsakovas pareiškėjui aiškiai nurodė, jog naujų gatvių tiesimas yra vykdomas atsižvelgus į turimą finansavimą ir artimiausiu metu tiesti pagalbines gatves neplanuoja, bet to, buvo pažymėta, jog gatvių projektavimui planuojamos lėšos 2013 metams ir jas gavus Panevėžio miesto taryba spręs, kurioms iš jų rengti techninius projektus. Atsižvelgiant į tai, teisėjų kolegija sprendžia, kad pareiškėjas neturi teisės reikalauti, jog atsakovas atliktų jo nurodytus veiksmus. Papildomai pažymima, kad LR Konstitucijoje yra įtvirtintas savivaldybių savarankiškumo ir veiklos laisvės pagal Konstitucijoje ir įstatymuose apibrėžtą kompetenciją principas, todėl galima daryti prielaidą, kad Savivaldybė turi diskreciją spręsti, kurias gatves remontuoti“. Iš nurodytos bylos aplinkybių galima daryti išvadą, kad SIPĮ užkerta kelią asmenų lūkesčiams dėl investicijų į neprioritetinės plėtros teritorijas. Nenustatant prioritetinių teritorijų, gyventojai ar savivaldybės bendruomenė gali nežinoti, kur yra numatyta skirti didžiausią dėmesį ir investicijas infrastruktūros plėtrai, ir tai gali sukelti nepasitikėjimą ar klausimų, dėl savivaldybės veiklos efektyvumo. Kadangi infrastruktūros plėtros įstatymo tikslas yra ne plėsti, o nustatyti prioritetus efektyviai infrastruktūrai, akivaizdu, kad prioritetinės sritys bus labiausiai urbanizuotos vietovės. Tai galima pagrįsti SIPĮ numatytais ir savivaldybių nustatomais įmokų tarifais prioritetinėse ir neprioritetinėse teritorijose. Prioritetinėse teritorijose įmokų tarifai žemesni, siekiant skatinti infrastruktūros plėtrą ir investicijas į šią sritį. Neprioritetinėse teritorijose – įmokų tarifai paprastai aukštesni, nes šiose teritorijose yra mažiau poreikio plėsti infrastruktūrą, taip pat neprioritetinėse teritorijose reikia didesnių investicijų, kad būtų užtikrintas infrastruktūros įrengimas. Pabrėžtina, kad ne kiekvienas teritorijų planavimas yra susijęs su teritorijos vystymu. Pagal TPĮ 2 str. 25 d. tik toks planavimas, kai planuojamos teritorijos ekonominės, socialinės ir (ar) aplinkos būklės urbanistiniai kokybiniai pokyčiai ir kiekybinė plėtra, yra laikomas teritorijų vystymu. Jei teritorijoje nėra numatoma urbanizavimo galimybės, tokia teritorija nėra priskirtina prie vystomų teritorijų[55].

Pažymėtina, kad Taryba pagal SIPĮ 4str. 2d. 7p. taip pat nustato ir atleidimo nuo infrastruktūros plėtros įmokos mokėjimo tvarką. Savivaldybės infrastruktūros plėtros organizatorius nuo įmokos mokėjimo atleidžia įmokos mokėtoją SIPĮ 15 str. 2 d. ir 3 d. numatytais atvejais. Pagal minėto straipsnio dalį, savivaldybės infrastruktūros plėtros įmoka nemokama:

[55] Klimas, *supra note*, 16: 70.

1) valstybei svarbaus projekto statinio (statinių) ir (ar) valstybei svarbiam projektui įgyvendinti skirto statinio (statinių) valstybei svarbaus projekto teritorijoje, kurios ribas nustato Vyriausybė;
2) geležinkelio infrastruktūros objekto (objektų), geležinkelio stočių ir joms aptarnauti skirtų statinių, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objekto (objektų) susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijose, kai jų eksploatacijai nereikalinga savivaldybės infrastruktūra, išskyrus vietinės reikšmės kelius;
3) savivaldybės infrastruktūros ir (ar) jai aptarnauti skirtų statinių;
4) statinių, skirtų krašto apsaugos sistemos institucijų funkcijoms vykdyti, krašto apsaugos tikslams skirtose teritorijose;
5) užsienio valstybių diplomatinių atstovybių ir konsulinių įstaigų, Europos Sąjungos institucijų, jų įsteigtų įstaigų, tarptautinių organizacijų ir jų atstovybių, kurios naudojasi privilegijomis ir imunitetais pagal Lietuvos Respublikos tarptautines sutartis ir kitus teisės aktus;
6) Taip pat nuo įmokos atleidžiami statytojai (vystytojai), kai pagal savivaldybės infrastruktūros plėtros sutartį jų lėšomis projektuojamos, statomos ir (ar) įrengiamos savivaldybės infrastruktūros išlaidos yra ne mažesnės negu apskaičiuota savivaldybės infrastruktūros plėtros įmoka;

Pažymėtina, kad savivaldybės taryba gali nustatyti ir kitus SIPĮ nenumatytus atvejus, kai mokėtojas plėtros įmokos nemoka. Kitaip tariant, atleidimo nuo įmokos mokėjimo sąlygų nustatymas gali būti paliktas pačios savivaldybės diskrecijai. Taigi, naujasis teisinis reguliavimas reikalauja, kad statytojai dalyvautų kuriant teritorijų infrastruktūrą, arba sumokėtų vienkartinę piniginę įmoką savivaldybei. Šis susitarimas dėl infrastruktūros plėtros, vadovaujantis SIPĮ 8 str. 1d. turėtų būti užfiksuotas rašytine sutartimi tarp vystytojo ir savivaldybės, ir pasirašyta dar prieš išduodant statybą leidžiantį dokumentą. SIPĮ nustato, kad infrastruktūros plėtros sutartys dėl infrastruktūros įrengimo sudaromos, kai reikalinga infrastruktūros plėtra naujo neypatingo ar ypatingo pastato statybai ar rekonstravimui, ir kad savivaldybės kompetencijos ribos būtų aiškiai nustatytos, siekiant užtikrinti skaidrumą ir aiškumą infrastruktūros plėtros reguliavime. Taip pat svarbu sudaryti savivaldybėms galimybes vystyti infrastruktūros plėtrą kitų subjektų pagalba, kad jos galėtų veiksmingai įgyvendinti infrastruktūros projektus. Savivaldybės infrastruktūros plėtros sutartis pagal SIPĮ 8 str. 1d. gali būti sudaryta tarp infrastruktūros plėtros organizatoriaus, savivaldybės infrastruktūros plėtros iniciatoriaus, savivaldybės infrastruktūros valdytojo ir elektroninių ryšių infrastruktūros valdytojų. Reikia pabrėžti, kad šios sutartys gali skirtis pagal infrastruktūros tipą. SIPĮ 2str. 1 ir 12 dalis identifikuoja du atskirus savivaldybės infrastruktūros tipus, tai socialinė infrastruktūra ir inžinerinė infrastruktūra. Pagal naująjį SIPĮ teisinį reguliavimą,

inžinerinės infrastruktūros plėtros klausimai gali būti įtvirtinami sutartyje tarp nekilnojamojo turto vystytojo ir savivaldybės. Tokios sutarties nauda grindžiama užtikinimu, kad tinkama ir reikalinga infrastruktūra bus įrengta vystomoje teritorijoje. Tačiau svarbu pažymėti, kad socialinės infrastruktūros plėtros klausimai yra koordinuojami kitais būdais, taigi, nors dėl inžinerinės infrastruktūros plėtros gali būti sudaromos sutartys su plėtros iniciatoriumi, socialinės infrastruktūros plėtros atveju - tokios sutartys negali būti taikomos.

Taigi, siekiant efektyvesnio infrastruktūros planavimo savivaldybėse ar jų dalyse, prieš teikiant teritorijų planavimo dokumentą tvirtinimui, organizatorius turi nustatyti infrastruktūros vystymo etapus ir preliminarų lėšų poreikį, reikalingą projekto įgyvendinimui. Tai užtikrina skaidrų ir struktūrizuotą procesą bei padeda efektyviai planuoti ir įgyvendinti infrastruktūros projektus. Apibendrinant galima teigti, kad toks teisinis reguliavimas padidino skaidrumą nekilnojamojo turto vystytojams, kurie gali aiškiau ir tiksliau numatyti būsimų statybų kaštus, tuo tarpu savivaldybės užsitikrina nuoseklesnį plėtros planavimą.

3 SAVIVALDYBIŲ INFRASTRUKTŪROS PLĖTROS ĮSTATYMO ĮGYVENDINIMAS

Magistro baigiamojo darbo teorinėje dalyje išgryninti trys pagrindiniai LR Savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymo iškelti tikslai savivaldybėms, planuojant teritorijas ir tuo pačiu plėtojant infrastruktūrą:

1. SIPĮ rekomenduoja rengti detaliuosius planus urbanizuotoms ar urbanizuojamoms teritorijoms;
2. Reikalauja savivaldybėms nusistatyti prioritetinės plėtros teritorijas ir išsigryninti plėtros jose poreikį;
3. Pateikti planuojamos bendruosiuose ar detaliuosiuose planuose numatomos įrengti infrastruktūros finansavimo planą ir finansinių išteklių šaltinius, nustatyti savivaldybės infrastruktūros įmokos tarifą.

Atsižvelgiant į tai, trečioje darbo dalyje bus analizuojami didžiausių Lietuvos miestų ir rajonų (Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos) bendrieji planai, kuriuose vyksta daugiausiai plėtros ir išduodama daugiausiai statybą leidžiančių dokumentų. Tyrimo tikslas - išgryninant infrastruktūros plėtros įstatymo praktinį įgyvendinimą Lietuvoje.

3.1 Vilniaus miesto savivaldybės sprendimai dėl infrastruktūros plėtros

2021 m. Birželio mėnesį Vilniaus miesto taryba patvirtinto naują miesto bendrąjį planą. Vilniaus bendrasis planas - tai dokumentas, kuriame numatomi miesto plėtros tikslai ir kryptys ateinančioms dešimtmečiams.

Galima išskirti tris pagrindines Vilniaus miesto bendrojo plano strateginio planavimo kryptis, tai:

1) darnus judumas;
2) patogūs gyvenamieji rajonai;
3) pietinio Vilniaus plėtra;

Šis planas yra skirtas užtikrinti darnią ir tvarią miesto plėtrą, atsižvelgiant į miesto gyventojų poreikius ir aplinkos iššūkius. Bendrasis planas pradėtas rengti dar nuo 2016 metų. Jau tuomet buvo akivaizdu, kad senasis bendrasis planas, kuris buvo patvirtintas 2007 metais, neatitinka dabartinių miesto poreikių. Su vis didėjančiu miestiečių noru gyventi arčiau miesto centro, su atsirandančiais naujais biurais, prekybos ir pramogų objektais, bei pasikeitusiais miesto planavimo teisės aktais, atsiradus detaliojo planavimo trūkumui, išaiškėjo būtinybė tiksliau ir aiškiau apibrėžti plėtros galimybes bei statybos rodiklius. Vadovaujantis darnia plėtra, viena iš svarbiausių 2021 m. bendrojo plano krypčių yra želdynų plėtra ir žaliųjų plotų išsaugojimas.

Vilniaus bendrasis planas skiria didelį dėmesį žalumai mieste ir siekia išsaugoti esamus parkus, miškus, be to, planuojama kurti naujus žalius plotus, parkus ir atviras erdves, kad miestas būtų sveikas, žalias ir patrauklus gyventojams bei svečiams. Šių žaliųjų plotų kūrimas prisideda prie miesto biologinės įvairovės išsaugojimo, oro kokybės gerinimo ir gyventojų gerovės didinimo. Taip pat, derinant planavimą su darnia plėtra, planuojama, kad miesto plėtra būtų suderinta su aplinkosaugos reikalavimais, ekonomikos poreikiais ir socialinėmis vertybėmis. Tai reiškia, kad nauji gyvenamieji, komerciniai ar pramoniniai rajonai bus kurti atsižvelgiant į darnios plėtros principus, kurie apima efektyvų naudojimąsi žemės ištekliais, energijos taupymą, švarios energijos naudojimą bei aplinkos apsaugą. Vilniaus bendrasis planas siekia užtikrinti, kad miesto augimas ir plėtra vyktų harmoningai ir tausodami gamtą bei žmogiškus išteklius, o tai reiškia, kad Vilnius išliks ne tik ekonomiškai stiprus ir konkurencingas miestas, bet ir sveikas bei žalias. Kadangi želdynai yra viena iš Vilniaus bendrojo plano prioritetinių krypčių, aiškinamojo rašto 3 skirsnio 12 p. nustatyta, kad tikslinant funkcinių zonų ribas vietovių lygmens teritorijų planavimo dokumentais, negali būti mažinamas želdynams ir socialinei infrastruktūrai skirtų teritorijų plotas, išskyrus sklypų formavimą prie esamo nekilnojamo turto.[56]

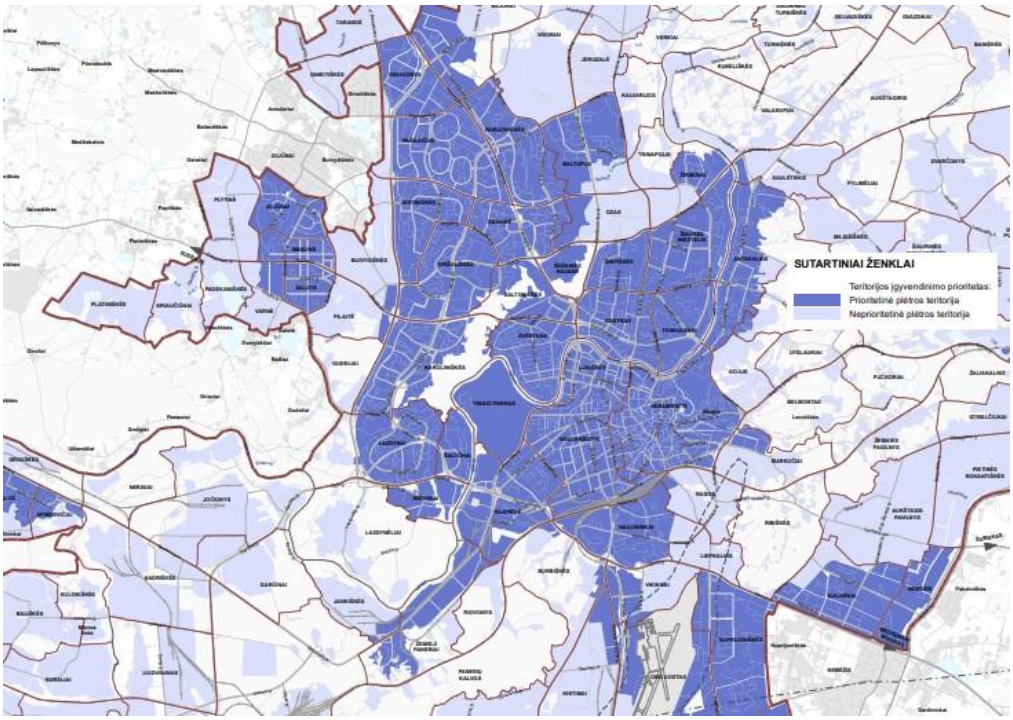
Kadaise vakarinėje miesto dalyje buvo statomi tik gyvenamieji namai, o darbo vietos ir pramonės rajonai buvo koncentruoti miesto centre. Tačiau su Vilniaus miestui plečiantis, transformuojantis ir modernėjant, naujame bendrame plane numatyta, kad vakarinėse gyvenamųjų rajonų srityse bus plėtojama daugiau paslaugų ir darbo vietų socialinės infrastruktūros, tuo tarpu miesto centrinėje dalyje bus skatinamas būsto statybos plėtrai skirtas plotas, kadangi sostinės gyventojams patogiau gyventi šalia savo darbo vietų, sudarant sąlygas pėsčiomis arba viešuoju transportu keliauti į miesto centrą. Taigi, Vilniaus miesto savivaldybės bendrajam plane yra nustatyti pagrindiniai miesto erdvinės plėtros tikslai, kuriuos įgyvendinant yra siekiama:

1) Saugoti Vilniaus miesto unikalumą, kurį sudaro kultūrinis paveldas (Senamiestis, istoriniai priemiesčiai) ir ypatinga gamtinė aplinka (upių pakrantės, parkai, draustiniai).
2) Skatinti kompaktiško miesto kūrimą centrinėje ir vidurinėje zonose, maksimaliai išnaudojant turimus teritorijų plėtros rezervus, tokius kaip antrinio panaudojimo zonos, modernizavimas, nebaigtų kvartalų užstatymas. Taip pat yra numatyta plėsti viešąją socialinę, susisiekimo infrastruktūrą ir želdynų sistemą.
3) Planuoti efektyvų Vilniaus miesto žemės naudojimą gyvenamajai statybai, atsižvelgiant į prognozuojamas demografinės tendencijas ir naujo gyvenamojo būsto poreikį.[57]

[56] Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas. Aiškinamasis raštas. 2020-02-04 https://vilnius.lt/wp-content/uploads/2021/04/Vilniaus_BP_Sprendiniai_Aiskinamasis_rastas_tvirtinti_2021_04_22.pdf
[57] Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas. Sprendiniai. Sprendinių paaiškinamoji medžiaga. Teritorijų planavimo projekto Nr. VP16-23. https://vilnius.lt/wp-content/uploads/2021/04/Vilniaus_BP_Sprendiniu_paaiskinamoji_medziaga_2021_03_19.pdf

Vilniaus miesto bendrasis planas nustato, kad būtina toliau plėtoti miesto centrus, įskaitant pagrindinį miesto centrą ir vietinius miesto dalių centrus, todėl prioritetas teikiamas miesto centrui ir kompaktiškam jo užstatymui, o ne plėtra į miesto išorę. Ši strategija iš esmės pagrindžia vieną iš svarbiausių SIPĮ tikslų – ne plėsti infrastruktūrą jos padauginant, o atkurti ir plėtoti jau esamą infrastruktūrą miestuose. BP sprendiniuose akcentuojama vidaus miesto plėtra, sprendžiant miesto urbanistinės struktūros problemas. Todėl sprendiniuose numatomas antrinis teritorijų naudojimas, nebaigtų kvartalų užstatymas. Tokiu būdų siekiama nepanaudotų arba neefektyviai naudojamų teritorijų atgaivinimo, senų daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitų pastatų atnaujinimo (renovavimo, modernizavimo), negyvenamųjų plotų konvertavimo į gyvenamąsias zonas, plėtoti naujas statybas dalinai užstatytose arba neužstatytose teritorijose kuriant kvartalus pagal BP numatomus užstatymo pricipus.[58] Kompaktiškas užstatymas skatinamas šalia jau įrengtų pagrindinių transporto ir kitos infrastruktūros koridorių, siekiant išvengti naujos infrastruktūros kūrimo kaštų.

Plane numatyta, kad Vilniaus miesto savivaldybė palaiko naują plėtrą prioritetinėse plėtros kryptyse, skirtą miesto erdvinei struktūrai subalansuoti (pav. 1). Kaip ir numato SIPĮ, neprioritetinės plėtros teritorijose savivaldybės lėšomis nenumatoma vystyti socialinės ir inžinerinės infrastruktūros, o infrastruktūra plėtojama privačiomis lėšomis.[59]



Šaltinis: Dėl savivaldybės infrastruktūros pripažinimo prioritetine kriterijų patvirtinimo ir prioritetinių savivaldybės infrastruktūros plėtros teritorijų nustatymo priedas.

1 Pav. **Vilniaus savivaldybės prioritetinės teritorijos**

[58] Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas. Aiškinamasis raštas. 2020-02-04 https://vilnius.lt/wp-content/uploads/2021/04/Vilniaus_BP_Sprendiniai_Aiskinamasis_rastas_tvirtinti_2021_04_22.pdf
[59] *Ibid.,* 12.

Bendrajame plane išskirti Vilniaus infrastruktūros plėtojimo zonų prioritetai:

I prioritetas: miesto centrinė dalis, Senamiestis;

II prioritetas: Pietinės greito eismo gatvės aplinka;

III prioritetas: Naujoji Vilnia;

IV prioritetas: Žirmūnų šiaurinė dalis;

Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu 2020 m. gruodžio 23 d. Nr. 1-812 nustatyta, kad prioritetinė Vilniaus miesto savivaldybės infrastruktūra yra ta infrastruktūra, kuri patenka į teritorijas, 1 Pav. pažymėtas tamsiai mėlyna spalva, tai yra:

1. miesto centrinė dalis;

2. buvusių pramonės zonų konversijos pagrindu formuojama kompaktiško miesto centro tąsa (t. y. Savanorių prospekto, Šiaurės miestelio aplinka), Naujoji Vilnia;

3. kompaktiškai užstatytos teritorijos, kuriose gyventojų tankis viršija 150 gyventojų hektare (daugiabučių gyvenamųjų namų rajonai);

4. esami ir formuojami lokalūs centrai ir paslaugų zonos, esančios teritorijose, kuriose gyventojų tankis viršija 150 gyventojų hektare bei lokalaus centro ir paslaugų zonos oro uosto aplinkoje;

5. Vilniaus miesto inovacijų pramonės parko Vismaliukuose ir Vilniaus viešojo logistikos centro šalia Vaidotų geležinkelio skirstymo stoties teritorijos, taip pat teritorija naujo pramonės parko steigimui ir plėtrai Pramonės gatvėje, Naujojoje Vilnioje;

6. naujos integruotų funkcijų teritorijos periferinėje zonoje;

7. kitos brėžinyje pažymėtos teritorijos.[60]

Numatytos prioritetinės zonos savivaldybių infrastruktūros plėtros kontekste leidžia efektyviau panaudoti miesto teritoriją, prieš imantis naujų projektų ir pradedant statyti naujus mikrorajonus. Tai svarbu siekiant išvengti situacijų, jai sunku rasti lėšų infrastruktūrai naujuose kvartaluose. Atsižvelgiat į tai, vienas iš svarbiausių minėtų klausimų, kuriuos įtvirtina SIPĮ – savivaldybės infrastruktūros įmokos tarifo nustatymas. Infrastruktūros plėtros įmoka skaičiuojama pagal formulę T = Į x Z x R:

T – Tarifas, skaičiuojamas piniginių lėšų kiekiu vienam kvadratiniam metrui;

Į – prioritetinės arba neprioritetinės teritorijos įkainis;

Z – koeficientas, kuris yra nustatytas statinio tipui konkrečioje miesto funkcinėje teritorijoje ar zonoje;

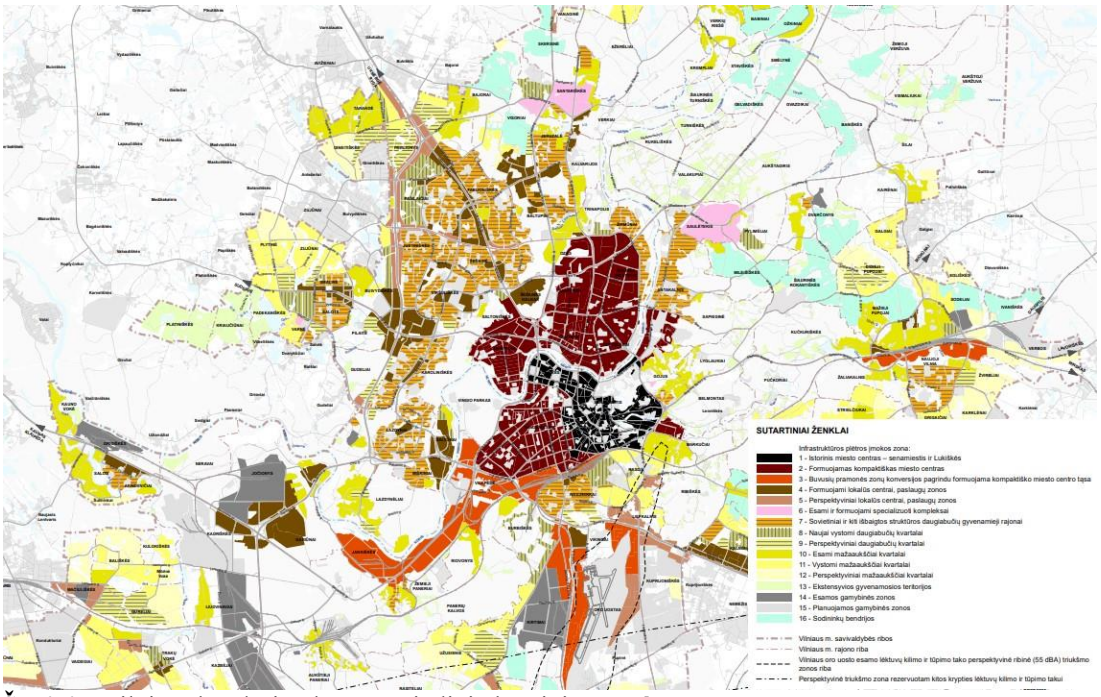
[60] Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimas „Dėl savivaldybės infrastruktūros pripažinimo prioritetine kriterijų patvirtinimo ir prioritetinių savivaldybės infrastruktūros plėtros teritorijų nustatymo“ 2020 m. gruodžio 23 d. Nr. 1-812. https://aktai.vilnius.lt/document/30349625

R – konkretaus miesto teritorinio rajono, savivaldybės infrastruktūros išvystymo lygio koeficientas.

Vilniaus miestas jau yra pasitvirtinęs infrastruktūros įmokos tarifus:

1. prioritetinės plėtros teritorijose – trisdešimt Eur. už vieną kv. m;
2. neprioritetinės plėtros teritorijose – penkiasdešimt Eur. už vieną kv. m.[61]

Infrastruktūros įmoka yra diferencijuojama pagal miesto zonas, kurios nurodytos miesto bendrajame plane. Infrastruktūros įmokos zonos skiriasi pagal teritorijos paskirtį, būstų tankumą ir kitus rodiklius. Taigi, minėtos zonos nustato, kaip diferencijuojamos infrastruktūros įmokos skirtingoms miesto dalims (2 Pav.). Kadangi miesto biudžeto galimybės naujos plėtros teritorijų įsisavinimui yra ribotos, bendrajame plane išskirtos prioritetinės plėtros teritorijos, kuriose miestas įsipareigoja plėtoti visų rūšių infrastruktūrą pagal BP nustatytus principus.



Šaltinis: Vilniaus bendrojo plano pagrindinio brėžinio 11 schema.

2 Pav. **Vilniaus infrastruktūros plėtros įmokos zonos**

Įvertinus Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinius galima teigti, kad pasirinkta labai naudinga ir tvari miesto planavimo kryptis, iš esmės atitinka SIPĮ tikslus – išsaugoti tai, kas jau pastatyta, o atliekant pakeitimus – juos daryti tikslingus. Bendrojo plano sprendiniuose nustatytos Vilniaus miesto savivaldybės prioritetinės teritorijos išlieka miesto centras ir nuo jo nenutolusios teritorijos, tuo tarpu neprioritetinės vietos tos – kurios reikalinga investuoti į naują infrastruktūrą, kas yra netvaru ir brangu. Taip pat priimtas sprendimas dėl tarifų nustatymo. Net ir atsižvelgiant į įmokos tarifus galima teigti, kad miesto plėtros planas siekia sutelkti dėmesį į jau

[61] Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimas Dėl infrastruktūros plėtros įmokos tarifų tvirtinimo. TAR, 2021-01-05, Nr. 131 https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/d73fad104f4e11eb9dc7b575f08e8bea/asr

esamas potencialo turinčias teritorijas su infrastruktūra, o ne investuoti į visiškai naujų teritorijų plėtrą.

3.2 Vilniaus rajono savivaldybės sprendimai dėl infrastruktūros plėtros

Bendrasis planas yra svarbus veiksnys nustatant ilgalaikę teritorijos plėtros strategiją ir prioritetus, jame taip pat atspindimi ateities miestų ir kaimų vystymo tikslai bei kryptys. Nepaisant to, Vilniaus Rajono savivaldybė tęsia teritorijos plėtros procesus pagal esamas gaires ir teisės aktus. Vilniaus rajono savivaldybės administracija buvo parengusi strateginį veiklos planą. Vilniaus rajono savivaldybės 2021–2023 m. strateginis veiklos planas yra rezultatas išsamios esamos situacijos analizės ir atspindi institucijos misiją, siekianti gerinti teritorijos gyvenimo sąlygas ir plėtoti jos potencialą. Šiame plane suformuluoti strateginiai pokyčiai, identifikuoti svarbiausi tikslai bei parengtos programos, skirtos įvairiems veiklos sektoriams. Programos apima įvairias sritis, tokias kaip ekonominis konkurencingumas, švietimo kokybė, susisiekimo infrastruktūros gerinimas, valdymo efektyvumas, gyvenamosios aplinkos kūrimas, viešųjų sveikatos paslaugų teikimas, kultūros, sporto ir turizmo vystymas bei socialinės atskirties mažinimas. Kiekvienoje programoje nustatyti konkrečių trijų metų veiklos tikslai, uždaviniai, priemonės, terminai ir finansavimo šaltiniai. Be to, nurodyti rodikliai ir vykdytojai, kurie atsakingi už programų įgyvendinimą. Šis strateginis veiklos planas yra svarbus dokumentas, nukreiptas į Vilniaus rajono teritorijos plėtros gerinimą bei gyventojų gerovės didinimą per artimiausius metus. Jo tikslas yra užtikrinti veiksmingą ir tikslingą veiklą visuose svarbiausiuose sektoriuose, kurie turės tiesioginį poveikį gyventojų kasdieniam gyvenimui ir rajono vystymuisi.[62]

Vilniaus rajono Savivaldybės taryba yra patvirtinusi 2021 gruodžio 27d. nutarimu prioritetines ir neprioritetines plėtros teritorijas bei infrastruktūros plėtros įmokos tarifus. Vilniaus rajono savivaldybės teritorijoje, infrastruktūros plėtros įmokos tarifai įsigaliojo nuo 2022 m. sausio 17 d. Naujai statomo, rekonstruojamo pastato, kurio naudojimui reikalinga savivaldybės infrastruktūra, statytojas privalo sumokėti savivaldybės infrastruktūros plėtros įmoką. Vilniaus rajone savivaldybės infrastruktūros įmokos tarifas paskirstytas pagal Vilniaus rajono seniūnijas. Nutarime dėl infrastruktūros plėtros įmokos tarifų patvirtinimo išskirtos keturios Vilniaus rajono seniūnijos, kuriose įmokų tarifas skiriasi:

1. Vilniaus rajono savivaldybės Zujūnų, Avižienių, Pagirių, Riešės seniūnijų teritorijose nustatyti tarifai:

1) išvystytos ir/ar iš dalies išvystytos infrastruktūros teritorijose – 30 Eur/m^2;

[62] Vilniaus rajono savivaldybės 2021 – 2023 m. strateginis veiklos planas. 2020 m. Vilnius. https://e-seimas.lrs.lt/rs/lasupplement/TAD/f39f16837d2a11eb9fc9c3970976dfa1/9e494210536b11ec86bdcb0a6d573b32/format/ISO_PDF/

2) neišvystytos infrastruktūros teritorijose – 50 Eur/m^2.

2. Vilniaus rajono savivaldybės Mickūnų, Šatininkų, Nemėžio, Juodšilių, Sudervės, Dūkštų, Maišiagalos, Rudaminos, Bezdonių ir Nemenčinės rajono seniūnijų teritorijose nustatyti tarifai:

1) išvystytos ir/ar iš dalies išvystytos infrastruktūros teritorijose – 20 Eur/m^2;

2) neišvystytos infrastruktūros teritorijose – 40 Eur/m^2.

3. Vilniaus rajono savivaldybės prioritetinėje teritorijoje Nemenčinės miesto seniūnijoje infrastruktūros plėtros įmokos tarifas – 20 Eur/m^2.

4. Vilniaus rajono savivaldybės Kalvelių, Marijampolio, Paberžės, Rukainių, Sužionių, Buivydžių, Lavoriškių, Medininkų seniūnijų teritorijose nustatyti tarifai:

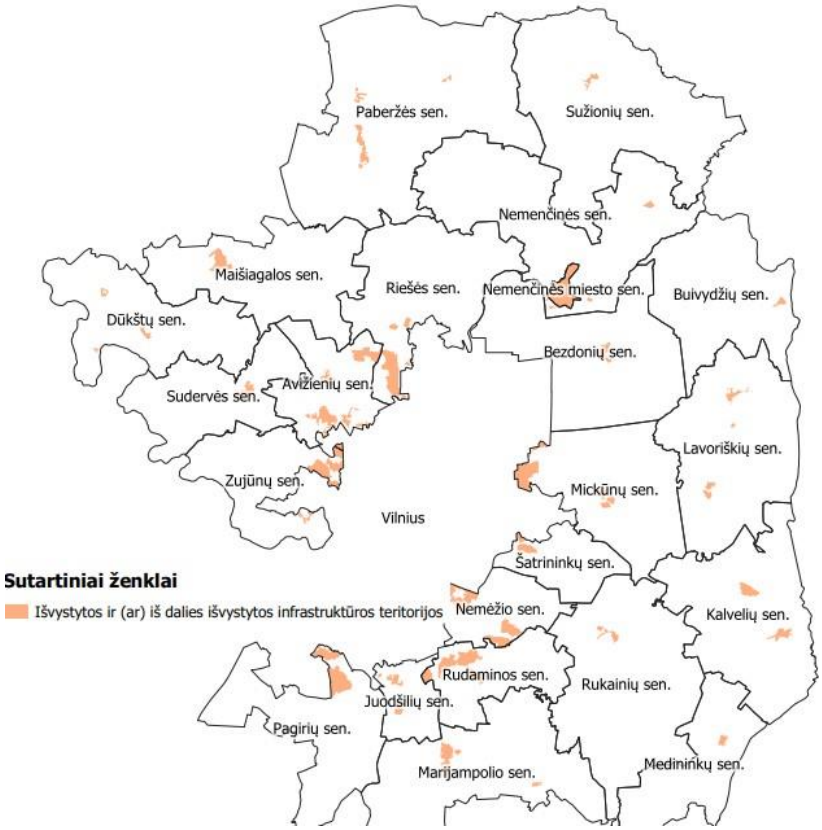
1) išvystytos ir/ar iš dalies išvystytos infrastruktūros teritorijose – 10 Eur/m^2;

2) neišvystytos infrastruktūros teritorijose – 20 Eur/m^2.[63]

Pagal nutarimą dėl infrastruktūros plėtros įmokų tarifo patvirtinimo, Vilniaus rajonas nustatė Nemenčinę kaip prioritetinę infrastruktūros plėtros teritoriją. Tai susiję su strateginiu sprendimu sutelkti dėmesį ir investicijas į šią konkrečią rajono dalį siekiant jos darnaus ir tvaraus vystymosi bei gerinant gyventojų gyvenimo sąlygas. Nemenčinės prioritetinis statusas reiškia, kad rajono valdžia įsipareigoja skirti ypatingą dėmesį šiai teritorijai, skatinti jos ekonominį, socialinį ir kultūrinį augimą bei užtikrinti tinkamą infrastruktūros plėtrą. Tai turėtų apimti įvairius veiksmus, tokius kaip transporto infrastruktūros gerinimas, švietimo ir sveikatos paslaugų prieinamumo užtikrinimas, gyvenamosios aplinkos tvarkymas, viešųjų erdvių ir paslaugų kūrimas bei kitus projektus, kurie prisidės prie Nemenčinės bendros plėtros ir gerovės didinimo. Vilniaus rajono tarybos sprendimo dėl infrastruktūros plėtros įmokos tarifo patvirtinimo priede nurodytos išvystytos ir iš dalies išvystytos infrastruktūros teritorijos. Vadovaujantis brėžiniais, galima daryti prielaidą, kad Nemenčinės miestas jau turi visiškai išvystytą infrastruktūrą (pav. 3). Tai reiškia, kad ši teritorija jau pasižymi visais būtiniausiais infrastruktūros elementais, įskaitant kelių tinklą, vandens ir nuotekų sistemas, švietimo, sveikatos ir kultūros įstaigas bei kitus viešojo naudojimo objektus. Turint visiškai išvystytą infrastruktūrą, Nemenčinės miestas jau gali pasiūlyti gyventojams ir verslo subjektams gerai išvystytas paslaugas bei patogias gyvenimo sąlygas. Ši teritorija gali būti pritraukiamas investicijas ir naujus gyventojus dėl savo palankių sąlygų bei patrauklios gyvenamosios aplinkos. Nemenčinės miesto infrastruktūros visiškas išsivystymas yra svarbus žingsnis siekiant tolesnio miesto augimo ir vystymosi bei užtikrinant gerą gyventojų

[63] Vilniaus rajono savivaldybės tarybos sprendimas dėl Savivaldybės infrastruktūros plėtros įmokos tarifų patvirtinimo. TAR, 2021-12-27, Nr. 26918; https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/d1d66d00675311ecb2fe9975f8a9e52e?jfwid=-4znkgl9oe

gyvenimo kokybę. Tai taip pat gali padėti miestui išlaikyti konkurencinį pranašumą regione ir pritraukti naujų investicijų bei verslo galimybių.



Šaltinis: Vilniaus rajono savivaldybės tarybos sprendimo dėl savivaldybės infrastruktūros plėtros įmokos tarifų patvirtinimo priedas Nr. 1.

3 Pav. **Vilniaus rajono savivaldybės seniūnijų išvystytos ir (ar) iš dalies išvystytos infrastruktūros teritorijos.**

Taigi, ši teritorija yra priskirta kaip prioritetinė, nes ji jau turi visiškai išvystytą infrastruktūrą ir nebereikalauja papildomos brangios infrastruktūros įrengimo. Tai reiškia, kad Nemenčinės miestas yra pasirengęs priimti naujus gyventojus ir verslo subjektus, nes jau turi visas būtinas sąlygas ir paslaugas jiems patogiai gyventi ir veikti. Pridėjus šią teritoriją prie prioritetinių, galima paspartinti miesto plėtrą ir pritraukti daugiau investicijų bei gyventojų. Be to, tai leidžia efektyviau panaudoti esamas infrastruktūros sistemas ir išvengti papildomų išlaidų naujų objektų statybai. Dėl šių priežasčių Nemenčinės miesto priskirti kaip prioritetine infrastruktūros plėtros teritorija yra svarbus žingsnis siekiant efektyvesnio miesto vystymosi ir gerinant jo gyventojų gyvenimo sąlygas bei verslo aplinką.

Taigi, pagal SIPĮ, Vilniaus rajonas yra pasitvirtinęs prioritetines infrastruktūros plėtros teritorijas bei savivaldybės infrastruktūros plėtros tarifus.

3.3 Kauno miesto savivaldybės sprendimai dėl infrastruktūros plėtros

Atlikus Kauno miesto bendrojo plano[64] sprendinių analizę, galima pastebėti, kad Kauno miesto bendrasis planas orientuojasi į kompaktišką miesto vystymą, kuris yra svarbus siekiant efektyviai naudoti miesto teritoriją ir užtikrinti tvarų jo augimą. Planas akcentuoja centrų stiprinimą, plėtros koncentraciją ir darnią teritorijų panaudojimą. Tai rodo, kad miesto valdžia siekia efektyviai išnaudoti esamas teritorijas ir užtikrinti tvarų miesto augimą. Transporto infrastruktūros plėtra taip pat yra svarbi Kauno bendrajam planui. Planas numato priemones, skirtas gerinti viešojo transporto paslaugas, plėsti dviračių takus ir spręsti eismo spūstis bei parkavimo problemas. Tai rodo, kad miesto valdžia siekia skatinti aplinkos draugiškus transporto būdus ir mažinti transporto sukeltą taršą. Socialinės infrastruktūros plėtra ir aplinkos apsauga yra kitos svarbios sritys, kurios yra įtrauktos į Kauno miesto bendrąjį planą. Planas numato priemones švietimo, sveikatos apsaugos, kultūros, sporto ir socialinių paslaugų srityse. Taip pat numatomi veiksmai aplinkos apsaugos ir žaliųjų plotų išsaugojimo srityse, rodantys miesto valdžios įsipareigojimą tvariai vystytis. Ekonomikos ir verslumo skatinimas yra dar vienas svarbus aspektas, įtrauktas į Kauno miesto bendrąjį planą, kadangi numato priemones, skirtas skatinti verslumo augimą, ekonominę plėtrą ir naujų darbo vietų kūrimą. Tai rodo miesto valdžios įsipareigojimą kurti palankias sąlygas verslui ir ekonomikos augimui. Išanalizavus Kauno miesto bendrąjį planą, galima daryti išvadą, kad jis atspindi miesto ilgalaikį vystymosi tikslus ir siekius, įtraukia svarbias sritis ir numato veiksmus siekiant tvarios miesto plėtros. Tačiau reikėtų atkreipti dėmesį į veiksmų įgyvendinimo mechanizmus ir finansavimo šaltinius, kad planuotos priemonės būtų sėkmingai įgyvendintos.

Pažymėtina, kad per visą plano galiojimo laiką, atliktos net kelios plano korektūros (2017, 2019 ir 2023 metais). Svarbiausi nagrinėjamo temos kontekste atlikti pakeitimai 2023 metais. Vadovaujantis Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių koregavimo aprašymu, pirmiau patvirtintas Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. balandžio 13 d. įsakymu Nr. A-3104, buvo pakeista nauju įsakymu Nr. A-1178, priimtu 2023 m. kovo 31 d. Šie pakeitimai nustatė du svarbius Bendrojo plano koregavimo uždavinius:

- Pirma, vadovaujantis Lietuvos Respublikos savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymo reikalavimais, buvo numatyta Bendrojo plano sprendinių koregavimas. Tai apima prioritetinių ir neprioritetinių plėtros teritorijų nustatymą, taip pat prioritetinės savivaldybės infrastruktūros vystymo etapų planavimą.

[64] Kauno miesto bendrasis planas 2013-2023 m. https://www.kaunas.lt/urbanistika/bendrasis-planavimas/kauno-miesto-savivaldybes-teritorijos-bendrasis-planas-2013-2023-m/

- Antra, numatyti suplanuotai prioritetinei savivaldybės infrastruktūrai projektuoti, statyti, ir/ar įrengti bei naudoti reikalingą preliminarų lėšų poreikį, taip siekiant užtikrinti veiksmingą infrastruktūros plėtrą, atitinkančią miesto poreikius ir ilgalaikę plėtros strategiją.

2023 m. gruodžio 19 d. Kauno miesto savivaldybės sprendimu Kauno miesto bendrojo plano korektūra buvo patvirtinta.[65] Bendrojo plano korekcijos buvo grindžiamos tuo, kad nuo 2021 m. įsigaliojus LR Savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymui, savivaldybės turi rinkti infrastruktūros įmokas ir iš surinktų įmokos lėšų vykdyti savivaldybės infrastruktūros plėtrą ar mokėti kompensacijas už įgyvendintą infrastruktūrą. „Atsižvelgiant į reglamentuojamą savivaldybės infrastruktūros plėtrą, Kauno miesto bendrojo plano koregavimo metu parengiami sprendiniai, kurių pagrindu bus galima kryptingai vystyti savivaldybės infrastruktūrą. Bendrojo plano sprendiniai leis nustatyti savivaldybės infrastruktūros vystymo etapus teritorijų tvarkymo kryptis, o taip pat nustatyti savivaldybės infrastruktūros plėtros tarifą ir apskaičiuoti infrastruktūros įmoką.[66]“. Atsižvelgiant į Kauno miesto savivaldybės infrastruktūros būklę, gyventojų tankį ir urbanistinę struktūrą, identifikuoti svarbūs veiksniai, turintys įtakos miesto vystymuisi. Bendrojo plano korekcijų etapu buvo svarbu įvertinti miesto teritorijos vystymosi sąlygas, kurias lemia esama infrastruktūros plėtros lygis. Be to, bandoma numatyti miesto ilgalaikę vystymosi perspektyvą, siekiant formuoti kompaktišką miesto struktūrą. Svarstyta, kad tokia struktūra galėtų būti pasiekta modernizuojant esamas teritorijas ir plėtojant naujas plėtros sritis. Kalbant apie miesto vystymosi veiksnius, svarbu pažymėti, kad miesto teritorijos yra ribotos, ir dėl to dažnai nėra išsamiai apibrėžtos ar ambicingai vizualizuotos plėtros strategijos. 2022 metų duomenimis Kauno mieste naujos urbanistinės plėtros teritorijos, kurios dar nėra išvystytos ir užstatytos, sudaro tik 12 % miesto teritorijos. Šios teritorijos iš dalies plėtojamos intensyviai, bet dažnai neužtikrina pakankamai socialinės infrastruktūros arba jos yra visiškai neįtrauktos į plėtros planus. Taip pat reikia atkreipti dėmesį, kad kai kurios Kauno miesto dalys nepakankamai efektyviai išnaudojamos. Nors dalis teritorijų turi didelį gyventojų tankį, kai kurių rajonų apgyvendinimas yra labai mažas. Tai gali sukelti problemų su infrastruktūra, kurios dažnu atveju trūksta arba yra brangi palaikyti naujose plėtros teritorijose.[67] Atsižvelgiant į nurodytą, nustatyti nauji Kauno miesto vystymo principai:

[65] Kauno miesto savivaldybės tarybos sprendimas dėl Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūros patvirtinimo. 2023 m. gruodžio 19 d. Nr. T-553; https://www.kaunas.lt/wp-content/uploads/sites/13/2024/01/KMSBPKOREKTUROSPATVIRTINIMAS2023-12-19T-553-1.pdf

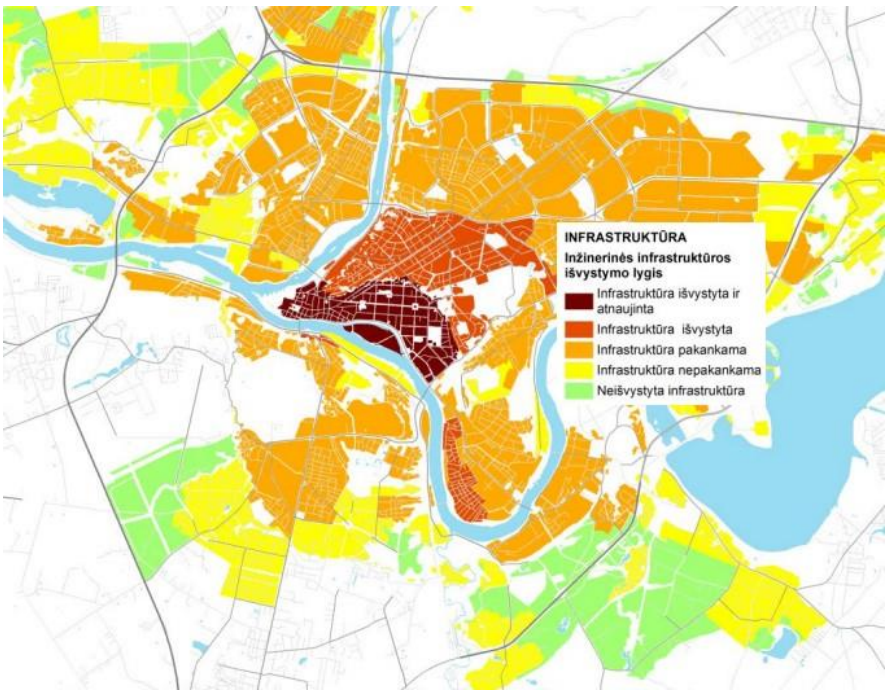
[66] Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo aiškinamasis raštas. 2023, Kaunas. https://www.kaunas.lt/wp-content/uploads/sites/13/2024/05/AISKINAMASIS-RASTAS-1.pdf

[67] Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimas, esamoji būklė. Teritorijų vystymo galimybių nustatymas. Kaunas, 2023. https://www.kaunas.lt/wp-content/uploads/sites/13/2024/01/1_Esama-bukle-KaunoBP-korektura-2023-1.pdf

1. Išlaikyti tankiai apgyvendintų teritorijų panaudojimo intensyvumą, jo nedidinant ir tuo užtikrinant esamos socialinės ir inžinerinės infrastruktūros pajėgumus.
2. Formuoti kompaktišką miesto teritoriją su vidutinio ir didelio apgyvendinimo rodikliu (50-100 gyv./ha)
3. Išlaikyti vidutinio ir didelio apgyvendinimo tankumo teritorijas su esama inžinerine ir socialine infrastruktūra gyventojams patraukliose miesto dalyse - Centro zonoje, Žaliakalnyje, šių teritorijų prieigose. Gerinti šių teritorijų socialinį aprūpinimą.
4. Skatinti gyventojų skaičiaus didėjimą esamose vidutinio ir mažo užstatymo teritorijose esančiose miesto dalyse su pakankamai išvystyta inžinerine ir socialine infrastruktūra, atokiau nuo miesto centro esančiose teritorijose.
5. Formuoti aukštos kokybės vidutinio ir didelio apgyvendinimo tankumo urbanistines struktūras naujos plėtros teritorijose. Riboti šių teritorijų ekstensyvų vystymą, kol nebus parengti nauji vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentai.[68]

Atsižvelgiant į suformuotus principus, galima daryti išvadą, kad infrastruktūra yra pakankamai išvystyta tiek Kauno miesto centrinėje dalyje, tiek ir nuo centro nutolusiose teritorijose, kadangi vienas iš principų – siekis urbanizuoti toliau nuo miesto centro esančias teritorijas su jau išvystyta infrastruktūra. Tai gali reikšti, kad siekiama plėtoti toliau nuo miesto centro esančias teritorijas dėl didėjančio gyventojų skaičiaus ir per didelio urbanizacijos lygio miesto centre. Vis dėl to, tai irgi svarbu siekiant išvengti perkrautos infrastruktūros centro zonose ir skatinti balansą tarp gyvenamųjų bei komercinių plotų miesto teritorijoje. Kadangi infrastruktūra pakankamai įrengta ir atnaujinta ir tolimesniuose rajonuose (pav. 4) – urbanizuojant tolimesnes teritorijas, atsiranda galimybė sumažinti spaudimą miesto centre, o tai padeda efektyviau išnaudoti miesto teritoriją ir išvengti perpildymo miesto centrinėse dalyse, kadangi miesto dalies perpildymas vėl gi įtakoja infrastruktūros trūkumą atitinkamoje zonoje. Bendrojo plano korekcijose 2023 metais nustatyta, kad preliminarus lėšų poreikis savivaldybės infrastruktūros įrengimui prioritetinės plėtros teritorijose, Kauno mieste, yra apie 16,6 mln. Eur[69].

[68] Ibid.
[69] Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo aiškinamasis raštas. 2023, Kaunas. https://www.kaunas.lt/wp-content/uploads/sites/13/2024/01/3.2-Sprendiniai-AR-Kauno-BP-korektura-SPRENDINIUAPRASYMAS-V8-1-1.pdf

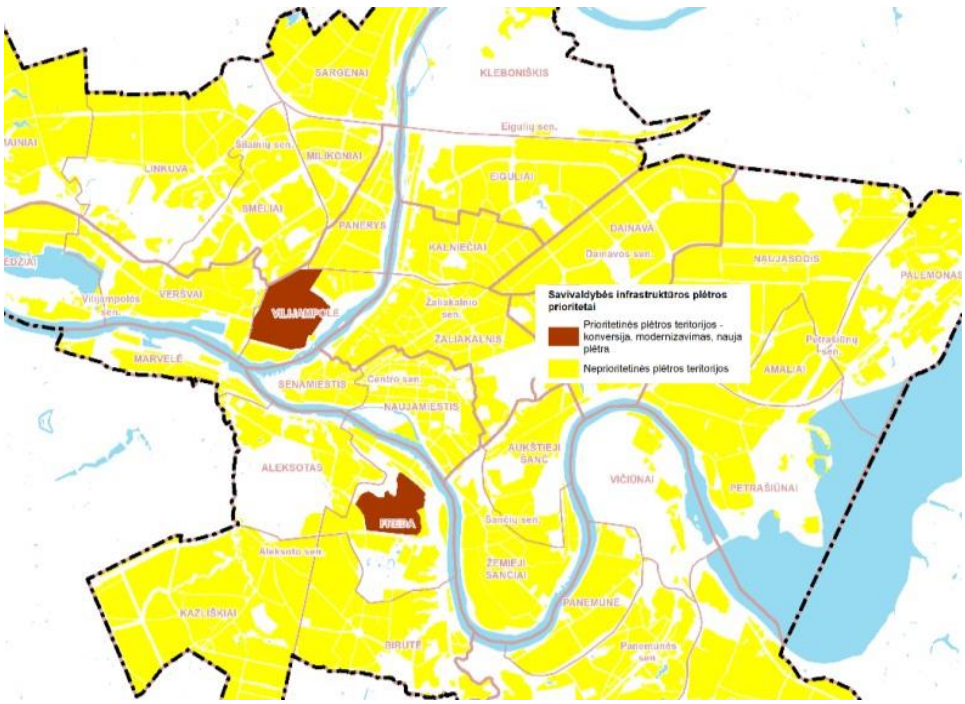


Šaltinis: Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo aiškinamasis raštas.

4 pav. Inžinerinės infrastruktūros rajonų išvystymas

Remiantis inžinerinės ir socialinės infrastruktūros plėtros lygiu, Kauno mieste yra nustatyta 11 funkcinių infrastruktūros zonų, kiekvienai iš jų nustatant unikalų vystymosi kelią. Prioritetinėmis plėtros teritorijomis Kauno mieste pripažintos dvi zonos (5 pav.):

1. Vilijampolės dalis;
2. Fredos dalis (aukštutinė dalis);



Šalinis: Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo aiškinamasis raštas

5 Pav. Prioritetinės savivaldybės infrastruktūros plėtros teritorijos

Nustatytos plėtros teritorijas galima vertinti kaip neįprastas palyginus su kitomis savivaldybėmis, kadangi jos neapima centro ir senamiesčio teritorijų, ir nėra aukščiausio inžinerinės infrastruktūros išvystymo lygio. Infrastruktūros išvystymo lygis šiose zonose yra vertinimas gana vidutiniškai (infrastruktūra pakankama). Kauno plėtros perspektyva išties skiriasi nuo Vilniaus nusistatytų prioritetų, nes Kaune ne vien miesto centras ar jau labiausiai apgyvendinti rajonai laikomi pagrindiniais plėtros taškais. Priešingai, atrodo, kad Kauno strategija orientuojasi į tolesnius miesto rajonus, atsižvelgdama į galimybes ir būsimus miesto augimo scenarijus. Tai rodo siekį įtvirtinti gyvenvietes ir infrastruktūrą toliau nuo centro, galbūt siekiant paspartinti teritorijų, kuriose mažiau gyventojų ir urbanizacijos, plėtrą bei panaudojimą. Tai gali būti interpretuojama kaip siekis diversifikuoti miesto augimo modelį ne tik koncentruojant pastangas į jau esamas apgyvendintas teritorijas, bet ir skatinant tų teritorijų panaudojimą, kurios iki šiol nebuvo labai intensyviai išnaudojamos.

Kauno miesto savivaldybės tarybos sprendimu 2021 m. taip pat patvirtinti ir infrastruktūros plėtros įmokų tarifai. Nustatyta, kad infrastruktūros plėtros įmokos tarifas mieste:

1. Visiems statiniams yra 13,80 Eur. už kv. m.
2. Kultūros paveldo objektams ir Senamiesčio teritorijoje esantiems statiniams 6,90 Eur. už kv. m.
3. Transporto priemonių stovėjimo aikštelėms 0 Eur. už kv. m.[70]

Kauno infrastruktūros plėtros įmokos tarifai taip pat skiriasi nuo kitų savivaldybių, kadangi mažesnis tarifas taikomas ne prioritetinėse teritorijose, o būtent Senamiestyje, kuris nėra įtrauktas į prioritetus. Taip pat visoje Kauno teritorijoje nustatytas vienas tarifas, neatsižvelgiant į prioritetines ar neprioritetines plėtros zonas. Tai gali būti strateginis sprendimas, kurio tikslas - skatinti infrastruktūros plėtrą ir revitalizaciją šiose vietovėse.

3.4 Kauno rajono savivaldybės sprendimai dėl infrastruktūros plėtros

Kauno rajono bendrasis planas priimtas dar 2009 m. sausio 29 d. Savivaldybės tarybos sprendimu[71], ir per šį laikotarpį buvo atliktos trys bendrojo plano korekcijos. Paskutiniam planui atnaujinti įtakos turėjo būtent Savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymo pasirodymas ir

[70] Kauno miesto savivaldybės tarybos sprendimas dėl Kauno miesto savivaldybės infrastruktūros plėtros įmokos tarifų patvirtinimo. 2021 m. vasario 23 d. Nr. T-83 https://ta.kaunas.lt/legal-acts?sort=Sprendimas&title=infrastrukt%C5%ABros%20pl%C4%97tros%20%C4%AFmokos%20tarif%C5%B3%20patvirtinimo&text=&acceptDateFrom=2021-01-01&titleIsExact=false&textIsExact=false&nrIsExact=false

[71] Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimas dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano patvirtinimo. 2009 m. sausio 29 d. Nr. TS-1 https://www.krs.lt/media/5706/file2547.pdf

poreikis nustatyti prioritetines teritorijas. Įstatymo atsiradimas ir prioritetinių teritorijų nustatymo reikalavimas paskatino Kauno rajono administraciją pripažinti, kad galiojančiame bendrajame plane esama spragų[72]. Šios korekcijos metu buvo įvertinti nauji infrastruktūros plėtros aspektai ir sudarytos prielaidos įdiegti prioritetinius reikalavimus teritorijoms, kurioms buvo suteiktas ypatingas dėmesys. Aiškinant galiojusio bendrojo plano problematiką nustatyta, kad „Pirminio teritorijų planavimo dokumento apimtyje, sprendiniais buvo nustatytos prioritetinės teritorijos gyvenamųjų teritorijų plėtrai. Sprendiniuose Prioritetinės teritorijos gyvenviečių plėtrai buvo įvardintos kaip naujoms statyboms skirtos teritorijos, kuriose rekomenduojama koncentruoti gyvenamųjų teritorijų plėtrą, tačiau bendrojo plano sprendiniais nebuvo apibrėžta, kuriose Prioritetinėse teritorijose ar jų dalyse gyvenviečių plėtrai bus vykdomas savivaldybės infrastruktūros įrengimas, nes tuo metu galioję teisės aktai nenumatė tokio reikalavimo.[73]“ Teritorijų planavimo įstatymo ankstesnėse versijose nebuvo aiškiai apibrėžta prioritetinių teritorijų sąvoka ar savivaldybių įsipareigojimai tose teritorijose. Todėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrajam planui, buvo priskirtos tam tikros teritorijos gyvenamųjų zonų plėtrai. Šis priskyrimas atliktas Bendrojo plano I-uoju keitimu, kuris numatė urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų plėtros etapų aplinkybes. Tačiau šios teritorijos nebuvo tiesiogiai įvardytos kaip prioritetinės plėtros teritorijos, todėl negalima jų tapatinti su dabartinėmis prioritetinėmis plėtros teritorijomis.[74] Bendrojo plano I-asis keitimas buvo rengiamas prieš 2014 m., kai dar nebuvo įsigalioję Teritorijų planavimo įstatymo pakeitimai. Tuo metu nebuvo įtvirtinta prioritetinių plėtros teritorijų sąvoka arba sukonkretinta jų reikšmė. Tai reiškia, kad savivaldybės bendruosiuose planuose nebuvo išskirtos konkrečios urbanizuojamos teritorijos, kuriose savivaldybė turėtų įsipareigoti vystyti socialinę ir (arba) inžinerinę infrastruktūrą. Tik po 2014 m. Teritorijų planavimo įstatymo pakeitimų įsigaliojimo pradėta naudoti prioritetinių plėtros teritorijų sąvoka. Šioje sąvokoje apibrėžiamos urbanizuojamos teritorijos, kuriose savivaldybė įsipareigoja plėtoti socialinę ir (arba) inžinerinę infrastruktūrą. Tai buvo daroma siekiant atitikti naujus planavimo reikalavimus ir tikslus, įtvirtintus Teritorijų planavimo įstatyme. 2021 m. įsigaliojus Savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymui, atsirado ir prioriteto sąvoka savivaldybės infrastruktūros plėtrai. Tai turėjo įtakos prioritetinių teritorijų nustatymui bendruosiuose planuose bei lėšų skyrimui konkretiems infrastruktūros projektams. Atsižvelgiant į atliktus pakeitimus teisiniame reguliavime, nustatyta, kad „Galiojančiame bendrajame plane numatytos urbanizuotos ir

[72] Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimas dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo spragos pripažinimo. 2020 m. gruodžio 17 d. Nr. TS-496 https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/601ee94043cc11ebb394e1efb98d3e67

[73] Kauno rajono savivaldybės tarybos 2020 m. gruodžio 17 d. sprendimo Nr.TS-496 priedas. Savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymo įtaka galiojančio bendrojo plano (Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo ir jo korektūros) sprendiniams. https://e-seimas.lrs.lt/rs/lasupplement/TAD/601ee94043cc11ebb394e1efb98d3e67/6091332043cc11ebb394e1efb98d3e67/

[74] *Ibid.*

urbanizuojamos teritorijos, kurios iki Teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo (2014 metais) ir Infrastruktūros įstatymo įsigaliojimo buvo nustatomos remiantis kita logika, supratimu ir principais, gali visiškai neatitikti vykstančios urbanistinės plėtros realijų ir gyventojų lūkesčių bei gali neužtikrinti savivaldybės ir gyventojų reikmių atitinkančios savivaldybės infrastruktūros plėtros. Todėl jos negali būti tapatinamos su Prioritetinės plėtros teritorijomis, kuriose savivaldybė įsipareigoja vystyti socialinę ir (ar) inžinerinę infrastruktūrą, kaip tai apibrėžia Teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnio 13 punktas bei visos negali būti traktuojamos kaip teritorijos, kuriose turi būti vystoma savivaldybės infrastruktūra. Visos urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos Galiojančiame bendrajame plane turi būti peržiūrimos ir tikslinamos šiuo metu rengiamu Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 2-uoju keitimu, įvertinus Teritorijų planavimo ir Infrastruktūros įstatymų galiojančias nuostatas.[75]“

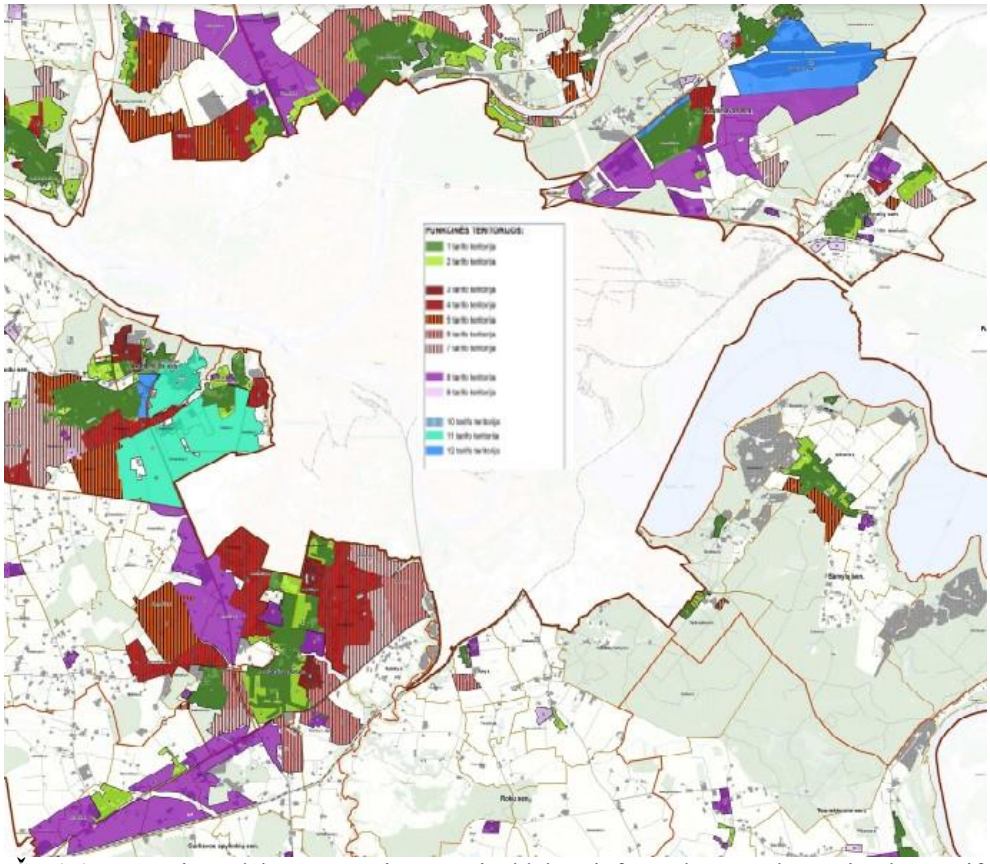
Taigi, 2020 gruodžio 17d. nutarimu ,,Dėl Kauno rajono savivaldybės infrastruktūros pripažinimo prioritetine kriterijų patvirtinimo“ nuspręsta, kad Kauno rajono savivaldybės strateginiame veiklos plane prioritetine nurodyta infrastruktūra nuo plano patvirtinimo Tarybos sprendimu dienos ir yra laikoma prioritetine Savivaldybės infrastruktūra, kaip atitinkanti prioritetinius kriterijus[76].

Savivaldybių infrastruktūros plėtros įmokos tarifas nustatytas Kauno rajono savivaldybės teritoriją išskirstant į 13 funkcinių teritorijų (pav. 6), kuriose taikomas skirtingas tarifas, svyruojantis nuo 1 iki 40 eur. pagal funkcinę zoną. [77]

[75] Kauno rajono savivaldybės tarybos 2020 m. gruodžio 17 d. sprendimo Nr.TS-496 priedas. Savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymo įtaka galiojančio bendrojo plano (Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo ir jo korektūros) sprendiniams. Kauno rajono savivaldybės tarybos 2020 m. gruodžio 17 d. sprendimo Nr.TS-496 priedas. Savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymo įtaka galiojančio bendrojo plano (Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo ir jo korektūros) sprendiniams. https://e-seimas.lrs.lt/rs/lasupplement/TAD/601ee94043cc11ebb394e1efb98d3e67/6091332043cc11ebb394e1efb98d3e67/

[76] Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimas dėl Kauno rajono savivaldybės infrastruktūros pripažinimo prioritetine kriterijų patvirtinimo. TAR, 2020-12-21, Nr. 27940 https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/6c2251f243cc11ebb394e1efb98d3e67?positionInSearchResults=0&searchModelUUID=db64a0ba-10d8-4e20-b65e-e197134a5d8c

[77] Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimas dėl Kauno rajono savivaldybės infrastruktūros plėtros įmokos tarifų patvirtinimo. TAR, 2021-02-26, Nr. 3864
https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/fce0f4c1787511eb9fc9c3970976dfa1?jfwid=-vs1qiip35



Šaltinis: Nutarimo dėl Kauno rajono savivaldybės infrastruktūros plėtros įmokos tarifų patvirtinimo 1 priedas.

6 Pav. Kauno rajono savivaldybės infrastruktūros plėtros įkainių nustatymo schema

Palyginus su kitomis savivaldybėmis, gali atrodyti, kad funkcinės zonos ir įkainių nustatymas Kauno rajone gana chaotiškas. Neaiškus prioritetinių teritorijų nustatymas kelia grėsmę, kad įkainiai gali neatitikti teritorijų poreikių ar galimybių, o tai gali sukelti problemų ir netinkamai infrastruktūros plėtrai. Aišku, skirtingas zonavimas ir tarifai yra pagrįsti objektyviais kriterijais, pvz: teritorijos urbanizacija, gyventojų tankiu, esama infrastruktūra ir poreikiais ir pan. Tačiau, jeigu šie veiksniai įvertinti nepakankamai, gali kilti neefektyvaus resursų paskirstymo grėsmė.

3.5 Klaipėdos miesto savivaldybės sprendimai dėl infrastruktūros plėtros

Klaipėdos miesto bendrojo plano pakeitimai patvirtinti 2021 m. Bendrasis planas[78], nustatantis miesto teritorijos plėtros ir urbanistinio vystymo kryptis, kaip ir kitų miestų planai įtraukia ilgalaikes miesto plėtros strategijas bei konkretų veiksmų planą, skirtą miesto infrastruktūrai, gyvenamųjų teritorijų ir pramonės zonų vystymui. Klaipėdos miesto plano

[78] Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimas dėl Klaipėdos miesto bendrojo plano keitimo patvirtinimo. 2021 m. rugsėjo 30 d. Nr. T2-191; https://www.klaipeda.lt/data/public/uploads/2021/10/2021-09-30-nr.-t2-191.pdf

brėžiniuose, išskirtinai nei kitų savivaldybių bendruosiuose planuos galima matyti ne tik išskirtas infrastruktūros plėtros prioritetines sritis, bet ir miesto želdynų prioritetų plėtrą.

Vienas iš svarbiausių uždavinių naujame savivaldybės bendrajame plane: sukurti struktūruotą miesto centrų, viešųjų erdvių ir parkų, gyvenamųjų, pramoninių, uosto ir kitų teritorijų sistemą, nustatant šių teritorijų plėtros prioritetus ir išskiriant prioritetines plėtros zonas, kuriose bus sutelktos savivaldybės investicijos. Tikslo įgyvendinimui numatyti šie uždaviniai:

1. Įvertinti esamos urbanistinės struktūros ypatybes ir plėtros potencialą, nustatant urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų prioritetinės plėtros kryptis ir režimus (pvz., saugojimas, modernizavimas, konversija, nauja plėtra, rezervavimas) remiantis jų svarba.

2. Identifikuoti miesto funkcinių centrų sistemą, kuri užtikrintų gyvybingą miesto struktūrą, ir siūlyti alternatyvas (scenarijus) jų plėtrai bei kokybės gerinimui.

3. Nustatyti rekomendacijas urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų funkcinei struktūrai (pvz., gyvenamųjų zonų, socialinių ir komercinių objektų teritorijų, viešo naudojimo želdynų kiekiui) ir aplinkos kokybei užtikrinti[79].

Šie uždaviniai svarbūs kompleksiškam Klaipėdos miesto teritorijos vystymui, siekiant daugialypio teritorijos naudojimo, efektyvaus esamos socialinės, inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros panaudojimo bei optimalių teritorijų urbanistinių ir architektūrinių parametrų užtikrinimo[80]. Atsižvelgiant į tai, Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu 2020 m. gruodžio 22 d. patvirtinti savivaldybės teritorijų pripažinimo prioritetine kriterijai[81].

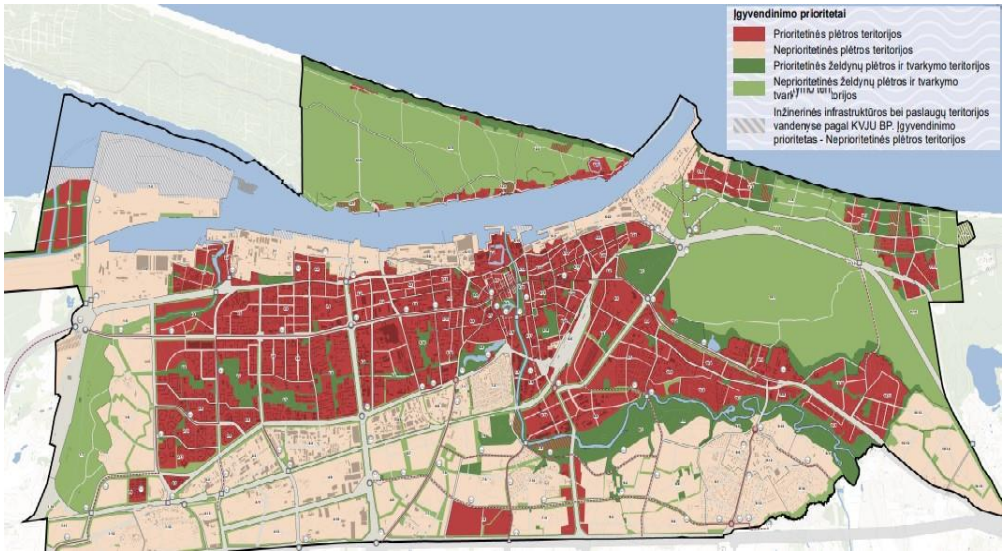
Klaipėdos mieste akcentuojamos šios teritorijos, kuriose savivaldybė įsipareigoja vystyti socialinę ir inžinerinę infrastruktūrą:

1. Savivaldybės infrastruktūros plėtra urbanizuotose teritorijose, taip pat jų vidaus struktūros tobulinimas, atnaujinimas, tankinimas ir transformacija;
2. Savivaldybės infrastruktūra, skirta 1940–1990 metais statytų daugiabučių gyvenamųjų namų rajonų kompleksiniam modernizavimui ir Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos patvirtintoms tikslinėms teritorijoms;
3. Savivaldybės infrastruktūra, skirta konversijai neefektyviai naudojamų užstatytų teritorijų miesto centre, pacentriuose ir Danės upės prieigose naujam (antriniam) panaudojimui, kur vykdoma transformacija iš neefektyvios pramonės teritorijų bei apleistų teritorijų į daugiafunkces miesto centro ar gyvenamąsias zonas;

[79] Klaipėdos miesto bendrasis planas. Aiškinamasis raštas 2021 m. https://www.klaipeda.lt/data/public/uploads/2021/10/d3_klaipedos-bp-aiskinamasis-rastas.pdf
[80] *Ibid.*
[81] Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimas dėl Klaipėdos miesto savivaldybės infrastruktūros pripažinimo prioritetine kriterijų patvirtinimo 2020 m. gruodžio 22 d. Nr. T2-284 https://www.klaipeda.lt/data/public/uploads/2020/12/t2-284.docx

4. Savivaldybės infrastruktūros plėtra urbanizuojamų teritorijų darniai plėtrai: inžinerinė savivaldybės infrastruktūra, skirta užtikrinti sparčiai besivystančių urbanizuojamų mišrių gyvenamosios ir paslaugų funkcijos rajonų susisiekimui su miesto centru ir kitais gyvenamaisiais rajonais, užtikrinant pasiekimą viešuoju transportu ir bevariklėmis transporto priemonėmis; pagrindinių ar aptarnaujančių gatvių su inžinerinių komunikacijų koridoriais ir inžineriniais tinklais juose bei viešojo transporto maršrutais įrengimas urbanizuojamose teritorijose, kuriose teritorijų planavimo dokumentais numatyta teritorijų plėtra yra įgyvendinta ne mažiau kaip ketvirtadaliu ir (ar) yra susiformavusių kompaktiškai užstatytų teritorijų[82].

Prioritetinė savivaldybės infrastruktūra, Klaipėdos miesto savivaldybės bendrajame plane nustatytoms prioritetinėms plėtros teritorijoms ir jų vystymui pagal vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentuose numatytus plėtros etapus ir apimtį vaizduojama 7 pav.



Šaltinis: Klaipėdos miesto bendrasis planas, prioritetų įgyvendinimo schema.

7 Pav. Klaipėdos miesto prioritetinės teritorijos

Kaip ir kitos savivaldybės, taip ir Klaipėdos miesto savivaldybė pasitvirtino Klaipėdos miesto savivaldybės infrastruktūros plėtros įmokos tarifus:

1. Socialinės infrastruktūros plėtros įmokos tarifą, taikomą gyvenamiesiems pastatams, negyvenamiesiems viešbučių, administracinės, prekybos, paslaugų, maitinimo, transporto, kultūros, mokslo, gydymo, poilsio, sporto, religinės paskirties pastatams ir sporto paskirties inžineriniams statiniams, – 5,41 Eur už kvadratinį metrą;

[82] Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimas dėl Klaipėdos miesto savivaldybės infrastruktūros pripažinimo prioritetine kriterijų patvirtinimo 2020 m. gruodžio 22 d. Nr. T2-284
https://www.klaipeda.lt/data/public/uploads/2020/12/t2-284.docx

2. Inžinerinės infrastruktūros plėtros įmokos tarifą, taikomą visiems statiniams, – 5,15 Eur už kvadratinį metrą.
3. Inžinerinės ir socialinės savivaldybės infrastruktūros plėtros įmokos tarifų, taikomų prekybos paskirties pastatams, diferencijavimo koeficientą – 2,0.[83]

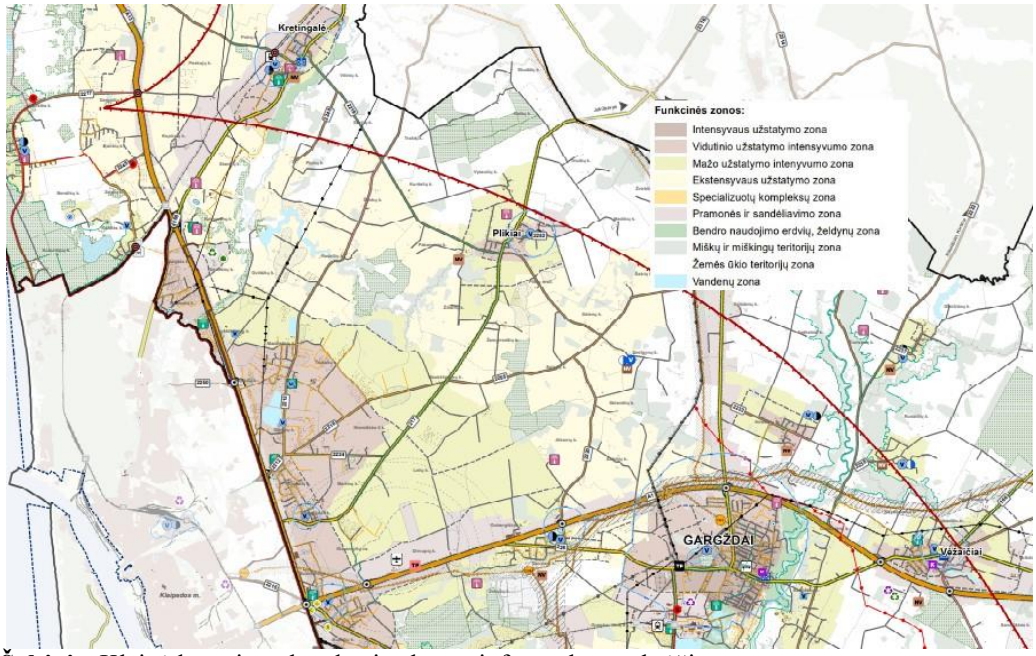
Nepaisant prioritetinių plėtros zonų ar kitų teritorijų su ypatingais infrastruktūros poreikiais, tarifas taikomas vienodai visoje savivaldybės teritorijoje. Ši situacija gali kilti dėl kelių priežasčių, pavyzdžiui, pirma, tai gali būti administracinis sprendimas, siekiant supaprastinti administravimą ir išvengti sudėtingų ir specifinių tarifų sistemų kūrimo. Antra, toks požiūris gali būti grindžiamas lygybe ir vienodo požiūrio principu į visą savivaldybės teritoriją, siekiant užtikrinti vienodas sąlygas visiems gyventojams ir verslui. Tačiau šis sprendimas gali turėti ir trūkumų, nes netaikant diferencijuoto tarifo pagal teritorijos specifiką, ne visose zonose gali būti užtikrintas infrastruktūros plėtros poreikis arba neišnaudojamas galimas finansavimo šaltinis specifiniams projektams. Tai reiškia, kad nors vienodas tarifas gali būti administracinis patogumas, jis gali ne visada atitikti konkrečias teritorijų plėtros poreikius arba nevykdyti optimalios infrastruktūros finansavimo strategijos.

3.6 Klaipėdos rajono savivaldybės sprendimai dėl infrastruktūros plėtros

Atsižvelgiant į Klaipėdos rajono bendrojo plano aiškinamajame rašte įvardintus bendrojo plano tikslus, galima teigti, kad Klaipėdos rajono bendrasis planas vis dėl to daugiausiai yra orientuotas į kraštovaizdžio ir gamtos karkaso formavimą, išsaugojimą ir plėtrą. Taip pat, vienas koreguojamo bendrojo plano uždavinių buvo „apibrėžti numatomų urbanizuoti teritorijų plotus, aiškiai nustatyti prioritetines plėtros teritorijas, numatyti jų planavimo ir plėtros tvarką, socialinės ir inžinerinės, susisiekimo infrastruktūros plėtros prioritetus[84]“. Pagal nagrinėtą bendrojo plano išvadas galima teigti, kad , koreguojant BP sprendinius, yra įvertintas tikslingas savivaldybės teritorijos vystymas ne kiekybiniu, o kokybiniu aspektu, bei siekis pakoreguoti urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų vystymo poreikius. Senuoju BP buvo suformuotos teritoriškai labai didelės ir realiai nepagrįstos plėtros apimtys, todėl naujuose bendrojo plano korektūros sprendiniuose nenumatyta kardinali esamos urbanistinės struktūros transformacija, o siekiama ir

[83] Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimas „Dėl Klaipėdos miesto savivaldybės infrastruktūros plėtros įmokos tarifų nustatymo ir Klaipėdos miesto savivaldybės infrastruktūros plėtros įmokos mokėjimo ir atleidimo nuo jos mokėjimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ 2020 m. gruodžio 22 d. Nr. T2-286 https://www.klaipeda.lt/data/public/uploads/2020/12/t2-286.docx
[84] Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimas Sprendiniai, 2020. Aiškinamasis raštas. https://klaipedos-r.lt/wp-content/uploads/2022/10/KlaipedosrajonoBPAiskinamasisrastas-3.pdf

toliau vystyti esamas gyvenvietes. Bendrajame plane teritorijos išskirstytos į funkcines zonas. (pav. 8).



Šaltinis: Klaipėdos rajono bendrasis planas, infrastruktūros brėžinys.

8 Pav. Klaipėdos rajono prioritetinės teritorijos.

Taigi, bendrojo plano sprendimai neskatina plėsti kitų kaimų teritorijų dėl jų riboto potencialo, tokio kaip mažas gyventojų skaičius ir nepakankamai išvystyta socialinė bei inžinerinė infrastruktūra bei mažų galimybių ją tobulinti. Norint skatinti urbanistinių vietovių plėtrą, Klaipėdos rajono savivaldybė nenori prisiimti atsakomybės užtikrinant socialinės ir inžinerinės infrastruktūros vystymą naujiems gyventojams. Urbanizuotos daugiafunkcinės teritorijos ir kitos jau užstatytos teritorijos yra vietos, kuriose yra potencialo palaikyti ir gerinti urbanizacijos kokybę, skatinti daugiafunkcinius veiklos mazgus gyvenimui, darbui, aptarnavimui ir poilsiui. Prioritetas yra teikiamas esamų plotų racionaliam naudojimui ir pertvarkai, pavyzdžiui, užstatymo sutankinimui, nesukeliant pavojaus aplinkai. [85]

Klaipėdos rajono savivaldybė taip pat nustatė tarifus savivaldybės infrastruktūros plėtros įmokoms, tačiau vis dėl to, įmokos nekinta atsižvelgiant į prioritetus. Prioritetinės ir neprioritetinės inžinerinės savivaldybės infrastruktūros plėtros išlaidų dydis yra 30 Eur/m2, o prioritetinės ir neprioritetinės socialinės savivaldybės infrastruktūros plėtros įmokos dydis yra nustatytas kaip 0 Eur/m2.[86]

[85] Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimas Sprendiniai, 2020. Aiškinamasis raštas. https://klaipedos-r.lt/wp-content/uploads/2022/10/KlaipedosrajonoBPAiskinamasisrastas-3.pdf

[86] Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimas dėl savivaldybės infrastruktūros plėtros diferencijavimo koeficientų ir įmokos tarifų patvirtinimo, TAR, 2022-01-28, Nr. 1426. https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/610c2290803511ec993ff5ca6e8ba60c

Taigi 2020 metais atliktomis korekcijomis Klaipėdos rajono savivaldybė, kaip ir kitos savivaldybės siekė subalansuoti teritorijos plėtros tikslus, nustatant prioritetus, įmokos tarifus. Atsižvelgiant į tai, naujieji bendrojo plano sprendiniai yra orientuoti į kokybinius teritorijos vystymo aspektus, siekiant koreguoti urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų plėtros poreikius. Naujosios korekcijos neatnešė kardinalių esamos urbanistinės struktūros transformacijų, tačiau sudarė prielaidas esamų gyvenviečių tobulinimui. Kaip ir kitos nagrinėtos savivaldybės, Klaipėdos rajono savivaldybė orientuojasi į jau esamų teritorijų tobulinimą ir sutankinimą, vengdama naujų teritorijų plėtros.

3.7 Įstatymo taikymas ir teismų praktika

Savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymas, kaip ir daugelis kitų naujų įstatymų, kelia įstatymo taikymo problematiką, kuriai spręsti reikalingas teismo išaiškinimas. Kiekvienoje atskiroje situacijoje, nerandant sutarimo su institucijomis, kylantys nesutarimai gali reikalauti teismų įsikišimo ir sprendimo priėmimo, siekiant išsiaiškinti, kaip tesės aktai turėtų būti taikomi konkrečiose situacijose ir užtikrinti, visuomenės interesus bei teisių apsaugą. Kadangi įstatymas yra dar pakankamai naujas, galima teigti, kad teismų praktikos nėra daug ir ji dar nėra pilnai susiformavusi visais su SIPĮ taikymu susijusiais atvejais Teismų sprendimai priimami šiuo metu, gali būti ypatingai svarbūs, kadangi jie formuoja teisinę praktiką ateičiai. Vis dėl to, nagrinėjant iki šių dienų esančius teismų sprendimus, daugiausiai nesutarimų kyla dėl infrastruktūros plėtros mokesčio tarifo nustatymo ir taikymo.

Kadangi po SIPĮ atsiradimo, Savivaldybių tarybos sprendė dėl įmokų tarifų patvirtinimo, iškilo klausimas, ar pereinamuoju laikotarpiu teiktiems prašymams dėl statybos leidimo, turi būti taikomas infrastruktūros plėtros tarifas. Šis klausimas nagrinėtas Vilniaus rūmų (Regionų administracinis teismas) 2022 m. spalio 24 d. sprendime, kur ginčas iš esmės kilęs dėl pareiškėjo pareigos sumokėti infrastruktūros plėtros įmoką, kreipiantis su prašymu išduoti statybą leidžiantį dokumentą rekonstruojamiems į gyvenamąjį namą garažui ir sodo pastatams[87]. Prašymas buvo atmestas ir koreguotas 6 kartus. Remiantis SIPĮ 4 straipsnio 2 dalies 4 punktu Vilniaus rajono savivaldybės taryba 2020 m. gruodžio 29 d. sprendimu Nr. T3-414 „Dėl savivaldybės infrastruktūros plėtros įmokos tarifo (tarifų) patvirtinimo“ patvirtino 0 Eur/m2 Vilniaus rajono savivaldybės infrastruktūros plėtros įmokos tarifą nuo 2021 m. sausio 1 d., o 2021 m. gruodžio 17 d. sprendimu Nr. T3-355 „Dėl Savivaldybės infrastruktūros plėtros įmokos tarifų patvirtinimo“ pakeitė galiojusio sprendimo 1 punktą ir nustatė naujus savivaldybės infrastruktūros plėtros įmokos tarifo dydžius. Teismo posėdžio metu pareiškėjas teigė, kad prašymą išduoti statybą

[87] Vilniaus rūmų (Regionų administracinis teismas) 2022 m. spalio 24 d. sprendimas Nr. eI3-5306-931/2022

leidžiantį dokumentą jis pateikė dar 2021 m. rugsėjo 21 d., todėl Vilniaus rajono savivaldybės taryba 2021 m. gruodžio 17 d. sprendimu patvirtintas įmokos tarifas jam negali būti taikomas. Tesimas šiuo klausimu išaiškino, kad: „Kaip pažymima teismų praktikoje, dauguma teisinių santykių yra tęstiniai, todėl, nors teisinis santykis ir yra atsiradęs iki įsigaliojant konkrečiam įstatymui, teisėms, pareigoms ar faktams, atsirandantiems galiojant naujam įstatymui, turi būti taikomos tuo metu galiojančio įstatymo nuostatos. Teisinį santykį privalu analizuoti, atsižvelgiant į jo susiformavimo etapus, stadijas ir jį paveikusių juridinių faktų atsiradimo momentą.[88]“ Tuo tarpu dėl prašymo atleisti nuo infrastruktūros plėtros įmokos Teismas pasisakė, kad „Teismo vertinimu, savivaldybė, naudodama savo finansinius išteklius, išimtinai veikia miesto ir jos gyventojų interesų atžvilgiu. Bet koks atleidimas nuo įstatyme numatytos savivaldybės infrastruktūros plėtros įmokos mokėjimo turi būti pagrįstas ir taikomas išimtinai įstatyme ar savivaldybės tarybos 2021 m. gruodžio 17 d. sprendime nustatytais atvejais jų neaiškinant plečiamai, nes atleidimo nuo įmokos atveju mažėja savivaldybės infrastruktūrai skirtų lėšų kiekis, tačiau savivaldybės infrastruktūros poreikis padidėja“[89]. Kadangi sprendimas buvo skundžiamas apeliacine tvarka, dėl atleidimo nuo įmokos šiuo atveju pasisakė ir LVAT „<...> atsisakant atleisti pareiškėją nuo Įmokos mokėjimo, teisėjų kolegija pažymi, kad SIPĮ 15 straipsnio 4 dalis būtent savivaldybių taryboms suteikė teisę nustatyti papildomus atvejus, kai Įmoka gali būti nemokama. Taryba 2021 m. gruodžio 17 d. sprendimo Nr.T3-355 13 punkte nurodė, kad Įmoka nemokama, nuo Įmokos atleidžiama SIPĮ 15 straipsnio 2-5 dalyje nustatyta tvarka, t. y. paliko tik tuos pačius kriterijus ir atvejus, kurie numatyti įstatyme. Administracija, spręsdama su Įmokos mokėjimu susijusius klausimus, veikia kaip viešojo administravimo subjektas, o viešojoje teisėje galioja principas, kad leidžiama tik tai, kas tiesiogiai numatyta teisės aktuose. Taigi Tarybai nenumačius galimybės atleisti nuo įmokos mokėjimo kitais nei SIPĮ 15 straipsnyje numatytais atvejais, Administracija neturėjo teisės viršyti savo įgaliojimus ir tenkinti pareiškėjo prašymą, kuris nepateko į SIPĮ 15 straipsnyje išvardintus atvejus“[90].

Praktikoje keliami klausimai ir dėl atnaujintų savivaldybės bendrojo plano sprendinių – pvz. byloje dėl sąvokų, įtvirtintų Vilniaus miesto bendrajame plane aiškumo: „Vilniaus miesto bendrojo plano aiškinamojo rašo Įvado E pastraipoje yra nustatyta, kad reglamentas, nurodantis didžiausią leistiną pastatų aukštų skaičių, yra skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus, antresoles. Taigi, pagal Vilniaus miesto savivaldybės tarybos patvirtinto norminio teisės akto nuostatas pastato aukštu be kita ko yra laikomi mansardiniai aukštai, antstatai

[88] Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. spalio 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-492/2008
[89] Vilniaus rūmų (Regionų administracinis teismas) 2022 m. spalio 24 d. sprendimas Nr. eI3-5306-931/2022
[90] Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2023 m. gruodžio 20 d. nutartis administracinėje byloje Nr. eA-1036-552/2023;

ir antresolės.“[91] Mansarda pagal STR[92] nuostatas yra patalpa pastogėje, kuri pagal Kadastro taisyklių[93] nuostatas neįskaičiuojama į pastato aukštų skaičių. Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas savo praktikoje tai pat yra nurodęs, kad „teisinio tikrumo ir aiškumo imperatyvas reiškia, jog teisės aktuose nustatytas teisinis reguliavimas turi būti aiškus, suprantamas, neprieštaringas, be dviprasmybių, juo turi būti užtikrinami teisės sistemos nuoseklumas ir vidinė darna; teisėkūros subjektas, priimdamas teisės aktą, turi rasti būdų, kaip apibrėžti ir tarpusavyje bei su kitais teisės aktais suderinti konkrečias teisinio reguliavimo nuostatas taip, kad *inter alia* sisteminiu požiūriu jos būtų aiškios ir nuoseklios. Priešingu atveju nebūtų sudaromos prielaidos efektyviai įgyvendinti asmens teises“[94]. Vadovaujantis bylos medžiaga, teismas nusprendė, kad poįstatyminiuose teisės aktuose ir bendrajame plane yra skirtingai apibrėžiama, kaip yra nustatomas (skaičiuojamas) pastato aukštų skaičius, todėl projektuojant statinį jis galėtų būtų laikomas turintis vienokį aukštų skaičių pagal poįstatyminių aktų nuostatas ir kitokį – pagal bendrąjį planą. Tokia situacija, teisėjų kolegijos vertinimu, pažeidžia teisinio aiškumo principą, taip pat neužtikrina teisės sistemos nuoseklumo ir vidinės darnos, todėl laikytina, kad Savivaldybės nustatytas teisinis reglamentavimas prieštarauja Teisėkūros pagrindų įstatymo 3 straipsnio 2 dalies 6 bei 7 punktų nuostatoms. Atsižvelgiant į tai, Tesimas nusprendė, kad bendrojo plano aiškinamojo rašto sąvokos „didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius“ nuostata „mansardinius aukštus bei antstatus, antresoles“ prieštarauja teisinio aiškumo, sistemiškumo, teisėtumo principams.

Kadangi, SIPĮ tikslas užtikrinti vientisą ir nuoseklią infrastruktūros plėtrą, kaip ir minėta, yra atnaujinti ir bendrieji, detalieji savivaldybės planai, kurie nesudaro prielaidų tenkinti prašymų dėl pavienės infrastruktūros plėtros, pvz, šaligatvio įrengimo/remonto ties vienu pastatu. Teismas, apžvelgęs SIPĮ nuostatas (1 str. 2 d., 7 str. 1 d), nurodė, kad savivaldybės infrastruktūros plėtra neturi būti fragmentiška ir chaotiška, tenkinanti tik pavienių subjektų interesus, bet turi būti grindžiama vadovaujantis SIPĮ 7 straipsnio 1 dalyje numatytais planais ir Rekomendacijose įtvirtintais plėtros principais, kurie ir leidžia siekti SIPĮ 1 straipsnio 2 dalyje numatyto tikslo užtikrinti visų savivaldybės gyventojų reikmes atitinkančią savivaldybės infrastruktūros plėtrą. <...> Teismas padarė išvadą, kad šaligatvio atkarpos, kuri nesujungia jokių objektų, o yra tik ties vienu pastatu, įrengimas nagrinėjamu atveju prieštarautų SIPĮ 1 straipsnio 2 dalyje ir

[91] Vilniaus rūmų (Regionų administracinis teismas) 2023 m. lapkričio 15 d. sprendimas Nr. eI4-10254-1064/2023;
[92] „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ patvirtinimo“ TAR, 2016-11-21, Nr. 27168; https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/998f6af39c3d11e68adcda1bb2f432d1
[93] „Dėl Nekilnojamojo turto objektų kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklių patvirtinimo“ Valstybės žinios, 2003-02-21, Nr. 18-790;
https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.205471/asr
[94] Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2015 m. gruodžio 21 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. I-7-552/2015

Rekomendacijų 216 punkte įtvirtintam teisiniam reguliavimui, todėl Administracija Siūlymą pagrįstai ir teisėtai atsisakė tenkinti vadovaudamasi Sprendime nurodyta SIPĮ 7 straipsnio 4 dalimi.[95]“ Apeliacinis skundas dėl Savivaldybės sprendimo neįrengti šaligatvio ties vienu pastatu buvo atmestas, kadangi tokiu sprendimu buvo teisėtai siekiama užtikrinti savivaldybės reikmes atitinkančią savivaldybės infrastruktūros plėtrą pagal nustatytus savivaldybės prioritetus.[96]

Vis dėl to, ir viešoje erdvėje vis dar sutinkama klausimų, dėl savivaldybių prioritetinių zonų nustatymo bei jų plėtros tarifų nustatymo. Vilniaus apygardos administracinis teismas 2024 kovo 20 d. sprendimu pripažino, kad Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2020 m. gruodžio 23 d. sprendimo Nr. 1-816 „Dėl infrastruktūros plėtros įmokos tarifų tvirtinimo“ 7.4 papunkčio nuostata (nuo 2021 m. liepos 1 d. galiojanti redakcija) „Šiaurinės Rajono koeficientas yra lygus 3,0 (trejeto) reikšmei“ prieštarauja iš konstitucinio teisinės valstybės principo kylančiam atsakingo valdymo principui[97]. Toks sprendimas grindžiamas tuo, kad savivaldybė nei savo sprendime, kuriame įtvirtinta ginčijama nuostata, nei aiškinamajame rašte, nei sprendime dėl sprendimo pakeitimo, nei kituose viešai prieinamuose dokumentuose nepaaiškino savo motyvų ir taikytų kriterijų dėl skirtingų koeficientų nustatymo, taigi, nepagrindė šios nuostatos atitikties objektyvumo ir lygiateisiškumo principui.

Taigi, SIPI įstatymas vis dar gana naujas, todėl reikės papildomo laiko jo tobulinimui, pzv.: įtvirtinant konkrečius tarifų nustatymo pagrindus. Nepaisant to, šis įstatymas jau dabar prisideda prie tvarkingo ir nuoseklaus statybų bei infrastruktūros plėtros valdymo.

[95] Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2023 m. gruodžio 20 d.nutartis administracinėje byloje Nr. A-1674-821/2023
[96] *Ibid.*
[97] Vilniaus apygardos administracinio teismo 2024 m. kovo 20 d sprendimas byloje eI4-906-1064/2024;

IŠVADOS

Įvertinus magistrinio darbo pradžioje iškeltą ginamąjį teiginį, LR Savivaldybių Infrastruktūros plėtros įstatymas, yra įrankis savivaldybėms suvaldyti teritorijų plėtrą, susiejant jį su savivaldybių finansinėmis galimybėmis, ir išanalizavus atskirų savivaldybių teritorijų planavimo dokumentus, galima teigti, kad hipotezė pasitvirtino.

1. LR Savivaldybių Infrastruktūros plėtros įstatymas suteikia struktūrą ir tvarką teritorijų planavimo procesui, reikalaudamas nustatyti prioritetines plėtros teritorijas savivaldybėse, kuriose savivaldybė įsipareigoja vystyti socialinę ir inžinerinę infrastruktūrą; planavimo dokumentuose reikalaujama nurodyti preliminarų infrastruktūros įrengimui reikalingų lėšų poreikį, susiedamas plėtrą su savivaldybių finansinėmis galimybėmis, o tai leidžia sklandžiau formuoti miesto ar rajono vystymosi strategijas, atsižvelgiant į turimus išteklius ir poreikius; pagal SIPĮ 17 str. 1 d. įpareigoja rengti detaliuosius planus.

2. Praktiškai plėtros galimybės atskirose savivaldybės teritorijose per bendruosius planus yra tiesiogiai paveiktos Savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymo nuostatų, kadangi savivaldybės turėjo peržiūrėti savo bendruosius planus, kad atitiktų naujas infrastruktūros plėtros sąlygas ir prioritetus. Tai reiškia infrastruktūros plėtros projektų ir investicijų srautų perkėlimą į prioritetines teritorijas, siekiant užtikrinti jų tvarų vystymąsi. Savivaldybė palaiko naują plėtrą prioritetinėse plėtros kryptyse, skirtą miesto erdvinei struktūrai subalansuoti, tuo tarpu neprioritetinės plėtros teritorijose savivaldybės lėšomis nenumatoma vystyti socialinės ir inžinerinės infrastruktūros. Numatytos prioritetinės zonos savivaldybių infrastruktūros plėtros kontekste leidžia efektyviau panaudoti miesto teritoriją, prieš imantis naujų projektų ir pradedant statyti naujus mikrorajonus. Taigi, vadovaujantis nauja plėtros strategija, nagrinėtuose savivaldybių bendruosiuose planuose, siekiama sutelkti dėmesį į jau esamas potencialo turinčias teritorijas su infrastruktūra, o ne investuoti į visiškai naujų teritorijų plėtrą. Todėl dauguma savivaldybių bendruosiuose planuose kaip prioritetines teritorijas išskyrė miesto dalis, su jau puikiai išvystyta infrastruktūra. Skatinant plėtrą šiose teritorijose, ir siekiant mažinti plėtrą priemiesčiuose, prioritetinėse teritorijose nustatyti ir gerokai mažesni savivaldybės infrastruktūros plėtros įmokos tarifai.

3. Infrastruktūros plėtros įstatymo pakeitimai turėjo įtakos detaliųjų planų rengimui teritorijose, nes šie planai turi būti suderinti su bendraisiais planais ir atitikti numatytus infrastruktūros plėtros reikalavimus. Kadangi Savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymas reikalauja nustatyti prioritetines plėtros teritorijas ir jų kryptis, o įtvirtinus naujus Teritorijų planavimo įstatymo pakeitimus, reikalaujama rengti detaliuosius planus urbanizuotoms arba urbanizuojamoms teritorijoms, tai įtakojo detaliųjų planų skaičiaus išaugimą savivaldybėse. Pagal

TPĮ 17 str. 1 d. detalusis planas privalo būti rengiamas, kai numatomas teritorijos vystymas, o numatomiems sprendiniams nepakanka esamos ir (ar) suprojektuotos inžinerinės ir (ar) socialinės savivaldybės infrastruktūros ir ją reikia planuoti. Reikalavimas dėl detaliųjų planų rengimo paliktas pačios savivaldybės kompetencijai.

LITERATŪROS SĄRAŠAS

Teisės aktai:

1. Lietuvos Respublikos Konstitucija. *Valstybės žinios*, 1992, nr. 33-1014
2. Belgijos Karalystės, Danijos Karalystės, Vokietijos Federacinės Respublikos, Graikijos Respublikos, Ispanijos Karalystės, Prancūzijos Respublikos, Airijos, Italijos Respublikos, Liuksemburgo Didžiosios Hercogystės, Nyderlandų Karalystės, Austrijos Respublikos, Portugalijos Respublikos, Suomijos Respublikos, Švedijos Karalystės, Jungtinės Didžiosios Britanijos ir Šiaurės Airijos Karalystės (Europos Sąjungos valstybių narių) ir Čekijos Respublikos, Estijos Respublikos, Kipro Respublikos, Latvijos Respublikos, Lietuvos Respublikos, Vengrijos Respublikos, Maltos Respublikos, Lenkijos Respublikos, Slovėnijos Respublikos, Slovakijos Respublikos sutartis dėl Čekijos Respublikos, Estijos Respublikos, Kipro Respublikos, Latvijos Respublikos, Lietuvos Respublikos, Vengrijos Respublikos, Maltos Respublikos, Lenkijos Respublikos, Slovėnijos Respublikos ir Slovakijos Respublikos stojimo į Europos Sąjungą sutartis. *Valstybės žinios*, 2004-01-02, Nr. 1-1.
3. Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo Įstatymas. Valstybės žinios, 1995-12-30, Nr. 107-2391; https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.23069/asr
4. LR Savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymas, TAR, 2020-05-22, Nr. 10869; https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/46910410944311eaa51db668f0092944/asr
5. Lietuvos Respublikos savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymo Nr. XIII-2895 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 15 ir 16 straipsnių pakeitimo įstatymas, TAR, 2021-11-25, Nr. 24312;https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/432e05a3a0ad11ee8172b53a675305ab?jfwid=mmceo9nia
6. Aiškinamasis raštas dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymo projekto. https://e-seimas.lrs.lt/rs/lasupplement/TAP/22bc4db2c1a811e48799bc57840226ce/f73bb7b3c1a811e48799bc57840226ce/format/ISO_PDF/
7. Aiškinamasis raštas dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymo Nr. XIII-2895 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 15 ir 16 straipsnių pakeitimo įstatymo projekto. 2021-04-26. https://e-seimas.lrs.lt/rs/lasupplement/TAP/48067360a7df11eb98ccba226c8a14d7/750d2249a7e011eb98ccba226c8a14d7/format/ISO_PDF

8. Komisijos komunikatas Europos Parlamentui, Tarybai, Europos ekonomikos ir Socialinių reikalų komitetui ir Regionų komitetui Naujas žiedinės ekonomikos veiksmų planas, kuriuo siekiama švaresnės ir konkurencingesnės Europos. Briuselis, 2020 03 11; COM(2020) 98 final; https://eur-lex.europa.eu/legal-content/LT/ALL/?uri=CELEX:52020DC0098
9. Dėl Lietuvos urbanistinės politikos pagrindinių krypčių ir jų įgyvendinimo rekomendacijų patvirtinimo. TAR, 2019-08-14, Nr. 13159; https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/90f7bd40bdc611e993cff47c25bfa28c?jfwid=-hok3irdvk
10. Jungtinių Tautų Generalinės Asamblėjos 2015 m. rugsėjo 25 d., Rezoliucija „Keiskime mūsų pasaulį: Darnaus vystymosi darbotvarkė iki 2030 metų“. https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-8-2015-0196_LT.html
11. LR Vyriausybės nutarimas Dėl Žemės paėmimo visuomenės poreikiams taisyklių ir Žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo. Valstybės žinios, 2005-08-26, Nr. 104-3839; https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.260987/asr
12. Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo Įstatymas. Valstybės žinios, 1995-12-30, Nr. 107-2391; Suvestinė redakcija 2021-01-01 - 2021-01-31; https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.23069/uMknUXHgbX
13. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo Nr. I-1120 2, 3, 6, 7, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 23, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 33, 35, 37, 39, 47 ir 49 straipsnių pakeitimo įstatymas. TAR, 2021-01-22, Nr. 1175; https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/432e05a3a0ad11ee8172b53a675305ab?jfwid=mmceo9nia
14. Nutarimas dėl Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo Valstybės žinios, 1996-09-25, Nr. 90-2099; https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.31087/asr
15. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo Nr. I-1120 2, 6, 15, 17, 18, 21, 26, 27 ir 39 straipsnių pakeitimo įstatymas TAR, 2020-05-22, Nr. 10870; 10870 https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/d118eca0944411eaa51db668f0092944?jfwid=-mgq5rrak3
16. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas. Suvestinė redakcija nuo 2020-01-01 iki 2020-12-31. Valstybės žinios, 1995-12-30, Nr. 107-2391; https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.23069/eTWWZagHvM

17. Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymas Valstybės žinios, 1994-07-20, Nr. 55-1049; https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.5884/asr
18. Lietuvos Respublikos vyriausybės nutarimas dėl projekto „Rail Baltica“ pripažinimo valstybei svarbiu ekonominiu projektu. Valstybės žinios, 2010-04-10, Nr. 41-1965; https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.369092?jfwid=-wd7z8s5zp
19. „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ patvirtinimo‘‘, TAR, 2016-11-21, Nr. 27168; https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/998f6af39c3d11e68adcda1bb2f432d1
20. „Dėl Nekilnojamojo turto objektų kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklių“, Valstybės žinios, 2003-02-21, Nr. 18-790; https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.205471/asr

Savivaldybės tarybos sprendimai:

1. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas. Aiškinamasis raštas. 2020-02-04 https://vilnius.lt/lt/miesto-pletra/vilniaus-miesto-savivaldybes-teritorijos-bendrojo-plano-sprendiniai/
2. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas. Sprendiniai. Sprendinių paaiškinamoji medžiaga. Teritorijų planavimo projekto Nr. VP16-23. https://vilnius.lt/wp-content/uploads/2021/04/Vilniaus_BP_Sprendiniu_paaiskinamoji_medziaga_2021_03_19.pdf
3. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimas dėl savivaldybės infrastruktūros pripažinimo prioritetine kriterijų patvirtinimo ir prioritetinių savivaldybės infrastruktūros plėtros teritorijų nustatymo. 2020 m. gruodžio 23 d. Nr. 1-812; https://aktai.vilnius.lt/document/30349625
4. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimas Dėl infrastruktūros plėtros įmokos tarifų tvirtinimo. TAR, 2021-01-05, Nr. 131; https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/d73fad104f4e11eb9dc7b575f08e8bea/asr
5. Vilniaus rajono savivaldybės 2021 – 2023 m. strateginis veiklos planas. 2020 m. Vilnius. https://e-seimas.lrs.lt/rs/lasupplement/TAD/f39f16837d2a11eb9fc9c3970976dfa1/9e494210536b11ec86bdcb0a6d573b32/format/ISO_PDF/
6. Vilniaus rajono savivaldybės tarybos sprendimas „Dėl Savivaldybės infrastruktūros plėtros įmokos tarifų patvirtinimo“. TAR, 2021-12-27, Nr. 26918; https://e-

seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/d1d66d00675311ecb2fe9975f8a9e52e?jfwid=-4znkgl9oe

7. Kauno miesto bendrasis planas 2013-2023 m. https://www.kaunas.lt/urbanistika/bendrasis-planavimas/kauno-miesto-savivaldybes-teritorijos-bendrasis-planas-2013-2023-m/
8. Kauno miesto savivaldybės tarybos sprendimas dėl Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūros patvirtinimo. 2023 m. gruodžio 19 d. Nr. T-553; https://www.kaunas.lt/wp-content/uploads/sites/13/2024/01/KMSBPKOREKTUROSPATVIRTINIMAS2023-12-19T-553-1.pdf
9. Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo aiškinamasis raštas. 2023, Kaunas; https://www.kaunas.lt/wp-content/uploads/sites/13/2024/05/AISKINAMASIS-RASTAS-1.pdf
10. Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimas, esamoji būklė. Teritorijų vystymo galimybių nustatymas. Kaunas, 2023. https://www.kaunas.lt/wp-content/uploads/sites/13/2024/01/1_Esama-bukle-KaunoBP-korektura-2023-1.pdf
11. Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo aiškinamasis raštas. 2023, Kaunas. https://www.kaunas.lt/wp-content/uploads/sites/13/2024/01/1_Esama-bukle-KaunoBP-korektura-2023-1.pdf
12. Kauno miesto savivaldybės tarybos sprendimas dėl Kauno miesto savivaldybės infrastruktūros plėtros įmokos tarifų patirtinimo. 2021 m. vasario 23 d. Nr. T-83; https://ta.kaunas.lt/legal-acts?sort=Sprendimas&title=infrastrukt%C5%ABros%20pl%C4%97tros%20%C4%AFmokos%20tarif%C5%B3%20patvirtinimo&text=&acceptDateFrom=2021-01-01&titleIsExact=false&textIsExact=false&nrIsExact=false
13. Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimas dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano patvirtinimo. 2009 m. sausio 29 d. Nr. TS-1 https://www.krs.lt/media/5706/file2547.pdf
14. Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimas dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo spragos pripažinimo. 2020 m. gruodžio 17 d. Nr. TS-496; https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/601ee94043cc11ebb394e1efb98d3e67
15. Kauno rajono savivaldybės tarybos 2020 m. gruodžio 17 d. sprendimo Nr.TS-496 priedas. Savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymo įtaka galiojančio bendrojo plano (Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo ir jo korektūros) sprendiniams. https://e-

seimas.lrs.lt/rs/lasupplement/TAD/601ee94043cc11ebb394e1efb98d3e67/6091332043cc11ebb394e1efb98d3e67/

16. Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimas dėl Kauno rajono savivaldybės infrastruktūros pripažinimo prioritetine kriterijų patvirtinimo. TAR, 2020-12-21, Nr. 27940 https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/6c2251f243cc11ebb394e1efb98d3e67?positionInSearchResults=0&searchModelUUID=db64a0ba-10d8-4e20-b65e-e197134a5d8c
17. Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimas dėl Kauno rajono savivaldybės infrastruktūros plėtros įmokos tarifų patvirtinimo. TAR, 2021-02-26, Nr. 3864; https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/fce0f4c1787511eb9fc9c3970976dfa1?jfwid=-vs1qiip35
18. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimas dėl Klaipėdos miesto bendrojo plano keitimo patvirtinimo. 2021 m. rugsėjo 30 d. Nr. T2-191; https://www.klaipeda.lt/data/public/uploads/2021/10/2021-09-30-nr.-t2-191.pdf
19. Klaipėdos miesto bendrasis planas. Aiškinamasis raštas 2021 m. https://www.klaipeda.lt/data/public/uploads/2021/10/d3_klaipedos-bp-aiskinamasis-rastas.pdf
20. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimas dėl Klaipėdos miesto savivaldybės infrastruktūros pripažinimo prioritetine kriterijų patvirtinimo 2020 m. gruodžio 22 d. Nr. T2-284; https://www.klaipeda.lt/data/public/uploads/2020/12/t2-284.docx
21. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimas dėl Klaipėdos miesto savivaldybės infrastruktūros plėtros įmokos tarifų nustatymo ir Klaipėdos miesto savivaldybės infrastruktūros plėtros įmokos mokėjimo ir atleidimo nuo jos mokėjimo tvarkos aprašo patvirtinimo. 2020 m. gruodžio 22 d. Nr. T2-286; https://www.klaipeda.lt/data/public/uploads/2020/12/t2-286.docx
22. Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimas Sprendiniai, 2020. Aiškinamasis raštas. https://klaipedos-r.lt/wp-content/uploads/2022/10/KlaipedosrajonoBPAiskinamasisrastas-3.pdf
23. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimas dėl savivaldybės infrastruktūros plėtros diferencijavimo koeficientų ir įmokos tarifų patvirtinimo, TAR, 2022-01-28, Nr. 1426. https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/610c2290803511ec993ff5ca6e8ba60c

Literatūra:

1. Baublys, Linas, et al. *Teisės teorijos įvadas*. Vilnius: Mes, 2012.
2. Jonaitis, Marius. *Romėnų privatinė teisė.* Vilnius: Mykolo Romerio Universitetas, 2014.

3. Vaišvila, Alfonsas. Teisės teorija. Vilnius: Justitia, 2009.
4. Bardauskienė, Dalia. *Ekspertinių vertinimų taikymas rengiant miesto bendrąjį planą*. ISSN 1392-8619 print/ISSN 1822-3613 (internetinis) 223–236. https://etalpykla.lituanistika.lt/fedora/objects/LT-LDB-0001:J.04~2007~1367163199799/datastreams/DS.002.0.01.ARTIC/content
5. Lietuvos pasirengimas įgyvendinti darnaus vystymosi tikslus. 2021 m. birželio 29 d. Nr. VRE-1.https://www.valstybeskontrole.lt/LT/Product/24007/lietuvos-pasirengimas-igyvendinti-darnaus-vystymosi-tikslus.
6. *Viešojo intereso gynimas: subalansuoto požiūrio link*. Vilnius: Vilniaus Universiteto leidykla, 2013.
7. Klimas, Evaldas. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo komentaras. Vilnius: Mykolo Romerio Universitetas, 2017.
8. *Aplinkos politika ir valdymas. Vadovėlis*. Vilnius: Mykolo Romerio Universitetas, 2008.
9. Monkevičius, Eduadas; Miškinis, Algirdas; Meškys, Linas; Vėgelė, Ignas; Murauskaitė, Agnė. *Aplinkosaugos teisė. Vadovėlis*. Vilnius: Justitia 2011.
10. Kulbickaitė, Austėja. *Inžinerinės infrastruktūros formavimas, vystymas ir naudojimas žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektuose*. ISSN 1822-9913 (internetinis). https://ejournals.vdu.lt/index.php/jm2022/article/view/3271/2142
11. Nekrošius, Ipolitas; Nekrošius, Vytautas; Vėlyvis, Stasys. *Romėnų teisė*. Vilnius: Justitia 2007.
12. Astrauskas, Algirdas; Česonis, Gediminas. *Strateginio planavimo principų diegimo Lietuvos vietos savivaldybėse etapai*. ISSN 1648-2603, Viešoji politika ir administravimas, 2008. Nr. 26.
13. Aramavičiūtė, Malvina. *Savivaldos institucijų strateginių planų rengimo ir jų įgyvendinimo tyrimai*. ISSN 1648-2603, Viešoji politika ir administravimas, 2004. Nr. 8.

Teismų praktika:

1. KELO et al. *v.* CITY OF NEW LONDON et al. certiorari to the supreme court of connecticut No. 04–108.Argued February 22, 2005—Decided June 23, 2005
2. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2006 m. lapkričio 16 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A^{8}–1828/2006;
3. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. spalio 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-492/2008;

4. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2014 gegužės 15 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A858-266/2014
5. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2015 m. gruodžio 21 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. I-7-552/2015
6. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2016 m. liepos 5 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-519-556/2016;
7. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2020 m. sausio 22 d. nutartis administracinėje byloje Nr. eA-892-415/2020.
8. Vilniaus rūmų (Regionų administracinis teismas) 2022 m. spalio 24 d. sprendimas Nr. eI3-5306-931/2022
9. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2023 m. gruodžio 20 d. nutartis administracinėje byloje Nr. eA-1036-552/2023;
10. Vilniaus rūmų (Regionų administracinis teismas) 2023 m. lapkričio 15 d. sprendimas Nr. eI4-10254-1064/2023;
11. Vilniaus apygardos administracinio teismo 2024 m. kovo 20 d sprendimas byloje eI4-906-1064/2024;

ANOTACIJA

Šiame magistro baigiamajame darbe analizuojami pagrindiniai aspektai, kurie įtakojo LR Teritorijų planavimo įstatymo pakeitimus po 2021 m. įsigaliojusio Savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymo atsiradimo. Tyrimo metu išskiriami trys pagrindiniai aspektai, kurie turėjo įtakos TPI pakeitimams: prioritetinių teritorijų nustatymas, finansavimo galimybių įvertinimas ir reikalavimas rengti detaliuosius planus. Pirmojoje ir antrojoje dalyje analizuojama SIPĮ santykis su TPĮ, įstatymo poveikis teritorijų planavimo dokumentams. Trečiojoje dalyje atliekama analizė, kurią sudaro savivaldybių veiklos dokumentų, teritorijų planavimo ir plėtros strategijų tyrimas. Remiantis gautais rezultatais, identifikuojamos svarbiausios tendencijos po SIPĮ atsiradimo teritorijų planavimo procese 6 didžiausiose Lietuvos savivaldybėse.

Raktiniai žodžiai: Savivaldybių infrastruktūra; teritorijų planavimas; bendrasis planas; prioritetinė infrastruktūra, finansavimas.

ANNOTATION

This Master's thesis analyzes the main aspects that influenced changes to the Territorial Planning Law in Lithuanian municipalities after the Municipal Infrastructure Development Law came into force. During the study, the main aspects that had an impact on the TPI changes are distinguished: identification of priority areas, assessment of funding opportunities and the requirement to prepare detailed plans. In the first and second part, the relationship between SIPI and TPI, the impact of the law on territorial planning documents is analyzed. In the third part, an analysis is carried out, which consists of a study of municipal activity documents, territorial planning and development strategies. Based on the obtained results, the most important trends after the emergence of SIPI in the territorial planning process in the 6 largest municipalities of Lithuania are identified.

Keywords: Municipality infrastructure; territory planning; general plan; priority infrastructure, financing.

SANTRAUKA

Magistro baigiamajame darbe Savivaldybių infrastruktūros plėtros teisinio reguliavimo reikšmė teritorijų planavimui pateikiama teritorijų planavimo bei infrastruktūros plėtros samprata ir tikslai, jų santykis. Analizuojama kokią įtaką infrastruktūros plėtros įstatymas ir kiti dokumentai daro teritorijų planavimui Nagrinėjamas savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymo įgyvendinimas Lietuvoje, lyginant didžiausią infrastruktūros plėtrą vykdančių Lietuvos savivaldybių, bendruosius planus.

Gauti rezultatai rodo, kad SIPĮ įstatymas turėjo reikšmingą poveikį teritorijų planavimo procesui, kadangi prioritetinių teritorijų nustatymas ir reikalavimas rengti detaliuosius planus tapo svarbiais veiksniais plėtros strategijų formavime ir infrastruktūros vystymo organizavime. Taip pat pažymima, kad finansavimo galimybių įvertinimas leido efektyviau planuoti ir vykdyti infrastruktūros projektus. Teritorijų planavimo proceso metu sprendžiami įvairūs klausimai susiję su infrastruktūros plėtra, siekiant optimaliai planuoti ir vystyti tam tikras teritorijas. 2020 gegužės 7d. buvo priimtas Lietuvos Respublikos savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymas, padėjo kompleksiškai spręsti infrastruktūros plėtros problemas, gyvenamųjų vietovių infrastruktūros plėtros valdymo ir reguliavimo pagrindus ir nustatyti šiame procese dalyvaujančių asmenų teises, pareigas ir atsakomybę bei sukurti vientisą infrastruktūros plėtros sistemą. SIPĮ sudarė prielaidas atsižvelgti į ateities perspektyvas, siekiant išvengti chaotiško, neplanuoto infrastruktūros vystymosi, kuris gali lemti struktūros elementų dubliavimą ir efektyvumo stoką. Įstatymas išgrynino savivaldybių infrastruktūros prioritetus, reikalaujant numatyti savivaldybių bendruosiuose planuose prioritetines plėtros teritorijas. Aiškiai nustatant prioritetus galima greičiau ir efektyviau įgyvendinti numatytus projektus, o savivaldybė gali geriau panaudoti turimus išteklius ir efektyviau plėtoti infrastruktūrą savo teritorijoje. Atsižvelgiant į tai, kad gyventojų skaičius mažėja, o infrastruktūra toliau plečiasi, SIPĮ įstatymu sureguliuoti numatomos infrastruktūros plėtros finansavimo klausimai, paliekant savivaldybėms diskreciją nustatyti įmokų tarifus už plėtrą savivaldybių teritorijose, taikant infrastruktūros plėtros rėmimo programą, skatinant kuo daugiau plėtros vykdyti jau išvystytose teritorijose. SIPĮ teisinis reguliavimas orientuotas į koncentruotą miestų vystymąsi, tikintis, kad tai sumažins chaotišką infrastruktūros plėtrą į užmiesčius. Siekiant dar efektyvesnio infrastruktūros planavimo savivaldybėse ar jų dalyse, nustatyta, kad prieš teikiant teritorijų planavimo dokumentą tvirtinimui, organizatorius turi nustatyti infrastruktūros vystymo etapus ir preliminarų lėšų poreikį, reikalingą projekto įgyvendinimui.

Kadangi bendrieji planai nedetalizuoja susisiekimo ir inžinerinių sistemų techninių sprendinių. Numačius kitokius sprendinius nei bendrajame plane, planą galima tikslinti detaliais planais. Atsižvelgiant į tai SIPĮ reikalauja nustatyti prioritetines plėtros teritorijas ir jų kryptis, o įtvirtinus naujus TPĮ pakeitimus, reikalaujama rengti detaliuosius planus urbanizuotoms arba urbanizuojamoms teritorijoms, kas įtakojo tokių planų skaičiaus išaugimą savivaldybėse.

Analizuojant Vilniaus, Vilniaus rajono, Kauno, Kauno rajono, Klaipėdos ir Klaipėdos rajono bendruosius planus ir savivaldybės tarybos sprendimus nustatyta, kad kompaktiškas užstatymas skatinamas šalia jau įrengtų pagrindinių transporto ir kitos infrastruktūros koridorių, siekiant išvengti naujos infrastruktūros kūrimo kaštų. Ši strategija iš esmės pagrindžia vieną iš svarbiausių SIPĮ tikslų – ne plėsti infrastruktūrą, o atkurti ir plėtoti jau esamą infrastruktūrą miestuose. Bendrųjų planų sprendiniuose akcentuojama vidaus miesto plėtra, todėl sprendiniuose numatomas antrinis teritorijų naudojimas, nebaigtų kvartalų užstatymas. Tokiu būdų siekiama nepanaudotų arba neefektyviai naudojamų teritorijų atgaivinimo, o ne naujos infrastruktūros įrengimo. Miesto plėtros planais siekiama sutelkti dėmesį į jau esamas potencialo turinčias teritorijas su išvystyta infrastruktūra, o ne investuoti į visiškai naujų teritorijų plėtrą.

SUMMARY

In the master's thesis, the significance of the legal regulation of municipal infrastructure development for territorial planning, the concept and goals of territorial planning and infrastructure development, and their relationship, are presented. The impact of the infrastructure development law and other documents on territorial planning is analysed.

The obtained results show that the Municipal Infrastructure Development Law had a significant impact on the territorial planning process, since the identification of priority territories and the requirement to prepare detailed plans became important factors in the formation of development strategies and the organization of infrastructure development. It is also noted that the evaluation of financing possibilities allowed more efficient planning and implementation of infrastructure projects. During the territorial planning process, various issues related to infrastructure development are resolved to optimally plan and develop certain territories. May 7, 2020, the Municipal Infrastructure Development Law of the Republic of Lithuania was adopted, it helped to comprehensively solve the problems of infrastructure development, the management and regulation bases of the infrastructure development of residential areas, and to determine the rights, duties and responsibilities of the persons participating in this process, and to create an integrated system of infrastructure development. The Municipal Infrastructure Development Law made assumptions to consider future perspectives in order to avoid chaotic, unplanned infrastructure development, which can lead to duplication of structural elements and lack of efficiency. The law clarified municipal infrastructure priorities by requiring priority development territories to be foreseen in municipal general plans. By clearly setting priorities, it is possible to implement planned projects faster and more efficiently, the municipality can better use available resources and develop infrastructure more efficiently in its territory. Considering the fact that the population is decreasing, and the infrastructure continues to expand, the Law on Public Enterprises regulates the issues of financing the planned infrastructure development, leaving the discretion to municipalities to set the rates of contributions for development in municipal territories, applying the infrastructure development support program, encouraging as much development as possible to be carried out in already developed territories. The legal regulation of SIPI focuses on concentrated urban development, believing that this will reduce the chaotic expansion of infrastructure into the countryside. To make infrastructure planning even more efficient in municipalities or their parts, it is established that before submitting a territorial planning document for approval, the organizer must determine the stages of infrastructure development and the preliminary need for funds necessary for the implementation of the project.

Because the general plans do not detail the technical solutions of communication and engineering systems. If different solutions are foreseen than in the general plan, the plan can be refined with detailed plans. Taking this into account, the Municipal Infrastructure Development Law requires the identification of priority development territories and their directions, and after establishing the new amendments to the Territorial Planning Law, it is required to prepare detailed plans for urbanized or urbanized territories, which has influenced the increase in the number of such plans in municipalities.

Analyzing the general plans of Vilnius, Vilnius district, Kaunas, Kaunas district, Klaipėda and Klaipėda district and decisions of the municipal council, it was found that compact construction is encouraged near the already installed main transport and other infrastructure corridors, to avoid the costs of creating new infrastructure. This strategy basically justifies one of the most important goals of Municipal Infrastructure Development Law - not to expand infrastructure, but to restore and develop already existing infrastructure in cities. The solutions of the general plans emphasize the development of the inner city, therefore the solutions envisage the secondary use of territories, the construction of unfinished blocks. In this way, the aim is to revitalize unused or inefficiently used areas, rather than installing new and expensive infrastructure. The urban development plan aims to focus on already existing potential areas with infrastructure, rather than investing in the development of completely new areas.