

MYKOLO ROMERIO UNIVERSITETAS  
POLITIKOS IR VADYBOS FAKULTETAS  
VIEŠOJO ADMINISTRAVIMO INSTITUTAS

KASPARAS VALENTAS BLOTNYS

LIETUVOS TERITORIJŲ PLANAVIMO SISTEMOS ANALIZĖ IR VERTINIMAS

Magistro baigiamasis darbas

Vadovas

doc. dr. Pranas Mierauskas

VILNIUS

2015

MYKOLO ROMERIO UNIVERSITETAS  
POLITIKOS IR VADYBOS FAKULTETAS  
VIEŠOJO ADMINISTRAVIMO INSTITUTAS

## LIETUVOS TERITORIJŲ PLANAVIMO SISTEMOS ANALIZĖ IR VERTINIMAS

Teritorijų planavimo ir aplinkos valdymo magistro baigiamasis darbas

Studijų programa 621S30001

Vadovas

\_\_\_\_\_ doc. dr. Pranas Mierauskas

2015-

Recenzentas

\_\_\_\_\_

2015

Atliko

\_\_\_\_\_ stud. K.V. Blotnys

2015-03-29

VILNIUS

2015

## **PAVEIKSLŲ SĄRAŠAS**

- 1 pav. Formavimo ir pertvarkymo projektu pertvarkomo žemės sklypo schema. Autorius – UAB „Geodeziniai matavimai“.
- 2 pav. Planuojamo žemės sklypo schema. Autorius – UAB „Geodeziniai matavimai“.

## LENTELIŲ SĄRAŠAS

*1 lentelė.* Žemės sklypo pagrindinės naudojimo paskirties, naudojimo būdo ir pobūdžio keitimo po 2014 m. sausio 1 d. procedūra ir terminai.

*2 lentelė.* Žemės sklypo pagrindinės naudojimo paskirties, naudojimo būdo ir pobūdžio keitimo iki 2014 m. sausio 1 d. procedūra ir terminai.

*3 lentelė.* Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto po 2014 m. sausio 1 d. procedūra ir terminai.

*4 lentelė.* Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto po 2014 m. sausio 1 d. procedūra ir terminai veikiant ŽPDRIS sistemai.

*5 lentelė.* Žemės sklypo pagrindinės naudojimo paskirties keitimo detaliuoju planu ir savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu, palyginimas.

*6 lentelė.* Detaliojo planavimo bei formavimo ir pertvarkymo projekto procedūrų palyginimas.

## TURINYS

PAVEIKSLŲ SĄRAŠAS .....	3
LENTELIŲ SĄRAŠAS .....	4
ĮVADAS .....	7
1. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo tvarkos apžvalga .....	10
1.1. Teritorijų planavimą Lietuvoje reglamentuojančių teisės aktų apžvalga .....	10
1.2. Svarbiausios naujos teritorijų planavimo tvarkos naujovės ir jų analizė.....	14
1.3. Teorinės baigiamojo magistro darbo dalies apibendrinimas .....	21
2. Tyrimo metodologija .....	23
3. Tyrimas „Teritorijų planavimas iki 2014 m. ir po 2014 m.” .....	26
3.1. Žemės sklypo pagrindinės naudojimo paskirties keitimas ir naudojimo būdo nustatymas....	26
3.1.1. Procedūra po 2014 m. sausio 1 d. ....	26
3.1.2. Procedūra iki 2014 m. sausio 1 d. ....	29
3.1.2.1. Parengiamasis etapas .....	31
3.1.2.2. Teritorijų planavimo dokumento rengimo etapas .....	34
3.1.2.3. Sprendinių pasekmių vertinimo etapas .....	35
3.1.2.4. Baigiamasis etapas .....	36
3.2. Žemės sklypo padalinimas į atskirus sklypus keičiant pagrindinę naudojimo paskirtį ir naudojimo būdą .....	42
3.2.1. Procedūra po 2014 m. sausio 1 d. ....	44
3.2.1.1. Formavimo ir pertvarkymo projekto procedūra neveikiant ŽPDRIS.....	45
3.2.1.2. Formavimo ir pertvarkymo projekto procedūra veikiant ŽPDRIS .....	50
3.2.2. Procedūra iki 2014 m. sausio 1 d. ....	54
3.3. Tyrimo rezultatų aptarimas.....	57
IŠVADOS.....	64
PASIŪLYMAI .....	66

BIBLIOGRAFINIŲ ŠALTINIŲ SĄRAŠAS .....	67
SANTRAUKA .....	70
SUMMARY .....	71

## IVADAS

Teritorijų planavimas – vienas svarbiausių civilizuotoje valstybėje vykdomų procesų, kuriuo siekiama suderinti tris lygiaverčius darnaus vystymosi komponentus – aplinkosaugą, ekonominį ir socialinį vystymąsi<sup>1</sup>. Teritorijų planavimas daro tiesioginę įtaką gyventojų sveikatai, gamtos apsaugai, valstybės ekonomikai ir daugeliui kitų sričių. Neveikiantis ar blogai veikiantis teritorijų planavimo procesas palaipsniui bet kokią valstybę privestų prie suirutės, kuri įtakotų gyvenimo kokybės, visuomenės sveikatos blogėjimą, sukeltų didžiulę žalą visai aplinkai ir galiausiai lemtų ekonominį valstybės nuosmukį ir milžiniškas socialines bei aplinkosaugos problemas.

Dėl visų šių priežasčių civilizuotoje valstybėje teritorijų planavimo sistema turi veikti nepriekaištingai. Joje privalo būti suderinti valstybės, visuomenės, atskirų gyventojų interesai ir nepadaryta žala aplinkai. Tam reikalingi įstatymai ir kiti teisės aktai, griežtai reglamentuojantys teritorijų planavimą. Be to, visi teisės aktai turi būti tinkamai vykdomi ir valstybė privalo tai užtikrinti, panaudodama visus savo turimus galios švertus – pradedant teritorijų planavimą kontroliuojančių ir prižiūrinčių institucijų steigimu ir baigiant teismų sistema.

Lietuvos Respublikoje pagrindinis teritorijų planavimą reglamentuojantis įstatymas yra Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymas<sup>2</sup>.

Nuo 2014 m. sausio 1 d. įsigaliojo nauja šio įstatymo redakcija, kuri smarkiai pakeitė ne tik teritorijų planavimo procesą, bet ir ilgus metus galiojusius teritorijų planavimo principus. Kartu su naujos redakcijos Teritorijų planavimo įstatymu taip pat pakeistas Statybos įstatymas, Žemės įstatymas, Saugomų teritorijų įstatymas ir t.t.

**Baigiamojo darbo problema.** Šio magistro baigiamojo darbo pagrindinė problema – ar naujoji, nuo 2014 m. sausio 1 d. įsigaliojusi, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo tvarka neatneš suirutės ir nesukels ilgalaikės žalos, ar jos pagalba iš tiesų yra ir bus palengvinti teritorijų planavimo procesai, lyginant su anksčiau galiojusia teritorijų planavimo tvarka?

**Baigiamojo darbo temos aktualumas.** 2014 m. sausio 1 d. įsigaliojusi nauja teritorijų planavimo tvarka smarkiai palietė ne tik savivaldybes, valstybės institucijas, žemės savininkus ir nekilnojamojo turto vystytojus, bet ir visus Lietuvos Respublikos gyventojus, kadangi teritorijų planavimo procesai tiesiogiai ar netiesiogiai įtakoja jų gyvenimo kokybę, supančią aplinką, jos užterštumą, sveikatą, pragyvenimo lygį, užimtumą ir daugelį kitų aspektų. Būtent todėl šio

---

<sup>1</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009 m. rugsėjo 16 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. rugsėjo 11 d. nutarimo Nr. 1160 "Dėl Nacionalinės darnaus vystymosi strategijos patvirtinimo ir įgyvendinimo" pakeitimo“, *Valstybės žinios*, 2009-10-10, Nr. 121-5215.

<sup>2</sup> Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas, *Valstybės žinios*, 2013-07-16, Nr. 76-3824.

baigiamojo magistro darbo tema yra aktuali ne tik teritorijų planavimo specialistams, bet ir daugumai gyventojų, kuriuos bent kiek domina juos supanti aplinka.

Be to, praėjus daugiau nei metams laiko nuo naujos teritorijų planavimo tvarkos įsigaliojimo, jau galima analizuoti kaip realiai ji veikia, kokie yra jos privalumai bei trūkumai, ką joje dar galima būtų tobulinti ar keisti.

**Baigiamojo darbo temos iširtumas.** Lietuvos Respublikos bendrųjų ir specialiųjų planų rengimo sistemą, jos raidą, alternatyvas, siūlomus keitimo variantus moksliniame straipsnyje<sup>3</sup> yra nagrinėjęs Gintautas Tiškus.

Taip pat galima būtų paminėti advokatų kontoros „Šarka, Sabaliauskas, Jankauskas“ pagal Lietuvos Respublikos ūkio ministerijos užsakymą parengtą taikomąjį mokslinio tyrimo darbą<sup>4</sup>, kuriame nagrinėjamas gyvenamųjų vietovių infrastruktūros plėtros teisinis reglamentavimas ir dažniausios problemos, su kuriomis susiduria šiame procese dalyvaujantys subjektai. Be jokios abejonės, infrastruktūros plėtros klausimai yra teritorijų planavimo dalis.

Tuo tarpu praktiškai nėra mokslinių darbų, analizuojančių nuo 2014 m. sausio 1 d. įsigaliojusią naują teritorijų planavimo tvarką ir jos reglamentuojamas teritorijų planavimo procedūras. Šiuo atveju galima paminėti tik G. Tiškų, kuris nagrinėjo naujos redakcijos teritorijų planavimo įstatymo dalį, kuri nustato vietovės lygmens bendrųjų planų objektus ir galimybę rengti pastatų projektus vadovaujantis šių planų sprendiniais, nerengiant detaliųjų planų<sup>5</sup>.

Naujoji teritorijų planavimo tvarka daugiausiai nagrinėjama žiniasklaidoje, tačiau dažniausiai spaudoje pateikiamos tam tikrų asmenų nuomonės, kurios ne visada gali būti objektyvios ir tinkamai pagrįstos.

**Baigiamojo darbo tyrimo objektas.** Šio baigiamojo magistro darbo tyrimo objektas yra nuo 2014 m. sausio 1 d. įsigaliojusi nauja teritorijų planavimo tvarka, procedūros, jų privalumai ir trūkumai, lyginant su teritorijų planavimo tvarka, galiojusia iki 2014 m. sausio 1 d.

**Baigiamojo darbo tyrimo hipotezė.** Naujoji Teritorijų planavimo tvarka yra veiksmingesnė ir tobulesnė, lyginant su anksčiau galiojusia teritorijų planavimo tvarka.

**Baigiamojo darbo tyrimo tikslas.** Baigiamojo magistro darbo tikslas – išanalizuoti ir palyginti teritorijų planavimo Lietuvoje tvarką, procedūras iki 2014 m. sausio 1 d. ir po 2014 m. sausio 1 d.

---

<sup>3</sup> Tiškus G. Bendrojo ir specialiojo teritorijų planavimo strategija ir praktika, *Darna*us vystymosi strategija ir praktika, Nr. 1(4), 2010.

<sup>4</sup> Advokatų kontora Šarka, Sabaliauskas, Jankauskas. Gyvenamųjų vietovių infrastruktūros plėtros analizė, vertinimas, galimybės, 2008.

<sup>5</sup> Tiškus G. Teritorijų planavimo įstatymas: situacijos, kurių nėra ir negali būti, *Statyba ir architektūra*, 2015-01-09, prieiga per internetą: <http://sa.lt/teritoriju-planavimo-istatymas-situacijos-kuriu-nera-ir-negali-buti/>



**Baigiamojo darbo uždaviniai.** Norint pasiekti šio baigiamojo magistro darbo tikslus, būtina įvykdyti šiuos uždavinius:

- Palyginti teritorijų planavimo procedūras, jų atlikimo terminus iki 2014 m. sausio 1 d. ir po to;
- Apžvelgti Lietuvos teritorijų planavimo tvarką, ją reglamentuojančius teisės aktus;
- Apibūdinti naujos teritorijų planavimo tvarkos privalumus ir trūkumus;
- Įvertinti ar nauja teritorijų planavimo tvarka nesukels ilgalaikės žalos Lietuvos miestams ir jų darniam planavimui.

## 1. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo tvarkos apžvalga

### 1.1. Teritorijų planavimą Lietuvoje reglamentuojančių teisės aktų apžvalga

Teritorijų planavimas, kaip ir bet kuri kita valstybei ypatingai svarbi veiklos sritis, yra detalai reglamentuojama teisės aktais. Siekiant įvykdyti baigiamojo magistro darbo uždavinius, yra būtina išnagrinėti teritorijų planavimą reglamentuojančius Lietuvos Respublikos teisės aktus, jų sistemą ir raidą.

Pirmaisiais Lietuvos Respublikos nepriklausomybės atkūrimo metais teritorijų planavimą iš dalies reguliavo Lietuvos Respublikos Žemės reformos įstatymas<sup>6</sup>, priimtas 1991 metais Lietuvos Aukščiausiosios Tarybos. Šio įstatymo pagrindinis tikslas buvo įgyvendinti Lietuvos piliečių teisę į žemės nuosavybę, kuri buvo atimta sovietinės okupacijos metais. Atkreiptinas dėmesys, kad Žemės reformos įstatyme jau buvo numatyta žemės reformos žemėtvarkos projektų svarstymo, derinimo ir tvirtinimo tvarka, nors šiuos projektus pagal šių dienų standartus vargiai galima būtų vadinti teritorijų planavimo dokumentais.

Žemės reformos įstatymas, nors ir buvo labai svarbus pirmaisiais Lietuvos nepriklausomybės metais, tačiau teritorijų planavimą jis reguliavo tik labai ribotai ir visiškai neatsižvelgė į aplinkosaugos kriterijus ir darnaus vystymosi principus.

Dėl šių priežasčių buvo būtina parengti įstatymą, kuris reglamentuotų teritorijų planavimą visapusiškai ir tinkamai veiktų ne vien tik pereinamuoju laikotarpiu iš okupacinės santvarkos į nepriklausomybę, bet ir įgyvendinus Lietuvos Respublikos piliečių teisę į žemės nuosavybę.

Atsižvelgiant į tai, pačioje 1995 metų pabaigoje buvo priimtas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas<sup>7</sup>, kuris lyginant su anksčiau aptartu žemės reformos įstatymu, buvo gerokai platesnis.

Teritorijų planavimo įstatymo 1 straipsnyje nurodyta, kad šis įstatymas reglamentuoja teritorijų planavimą, fizinių, juridinių asmenų ir valstybės institucijų tarpusavio santykius šiame procese.

Svarbus pirmosios redakcijos teritorijų planavimo įstatymo bruožas yra toks, kad jame numatyti teritorijų planavimo tikslai<sup>8</sup> iš esmės atitiko darnaus vystymosi principus, juose buvo atsižvelgiama ne tik į ekonominį, bet ir socialinį bei aplinkosaugos kriterijus kurie buvo numatyti

---

<sup>6</sup> Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymas, *Valstybės žinios*, 1991-08-31, Nr. 24-635.

<sup>7</sup> Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas, *Valstybės žinios*, 1995-12-30, Nr. 107-2391.

<sup>8</sup> Ten pat. 3 str. 1 d.

Lietuvos Respublikos Nacionalinėje darnaus vystymosi strategijoje<sup>9</sup>, priimtoje gerokai vėliau - tik 2003 metais.

Taip pat svarbu paminėti, kad pirmosios teritorijų planavimo įstatymo redakcijos 4 straipsnio 2 dalyje teritorijų planavimas buvo suskirstytas į bendrąjį, specialųjį ir detalųjį.

Atkreiptinas dėmesys, kad pirmos redakcijos teritorijų planavimo įstatymas buvo ne kartą keičiamas ir papildomas, todėl galima daryti išvadą, kad šis įstatymas buvo pakankamai primityvus ir tikrai nebuvo tobulas. Tačiau reikia pastebėti, kad laikas, kuomet buvo rengiamas šis įstatymas buvo pati Lietuvos Respublikos nepriklausomybės pradžia, ir teritorijų planavimo praktika, vykstanti ne planinėje ekonomikoje, tiesiog nebuvo susiformavusi, todėl visų galimų niuansų, galimų problemų ir jų sprendimo būdų rengiant šį įstatymą nebuvo įmanoma numatyti.

Antroji, platesnė ir didesnės apimties, teritorijų planavimo redakcija<sup>10</sup> įsigaliojo 2004 metais. Šį įstatymo redakcija didelės revoliucijos teritorijų planavimo srityje nesukėlė, tačiau ji gerokai labiau detalizuota, aiškesnė, todėl joje palikta mažiau vietos įvairioms interpretacijoms, kurios ne visada naudojamos visuomenei, aplinkai ir valstybės ekonomikai naudingų tikslų siekimui.

Atkreiptinas dėmesys, kad antroje teritorijų planavimo įstatymo redakcijoje pateikiamas ženkliai platesnis sąvokų sąrašas<sup>11</sup>, taip pat bendrojo, specialiojo ir detaliojo teritorijų planavimo procesams nustatyti tokie patys etapai – parengiamasis, teritorijų planavimo dokumento rengimo, sprendinių pasekmių vertinimo ir baigiamasis. Taip pat nustatyta bendrojo, specialiojo ir detaliojo planavimo dokumentų vienoda derinimo ir teikimo tvirtinti tvarka<sup>12</sup>. Svarbus šios teritorijų planavimo įstatymo bruožas, kad pirmą kartą numatytas teritorijų planavimo dokumentų rengimas supaprastinta tvarka<sup>13</sup>, tačiau tik labai ribotais atvejais.

Svarbu paminėti, kad antrosios redakcijos teritorijų planavimo įstatymo tekstas taip pat daug kartų buvo keičiamas ir papildomas, todėl galima daryti prielaidą, kad teritorijų planavimo tvarka visą laiką po truputį keitėsi. Įstatymų tobulinimas iš esmės yra teigiamas dalykas, tačiau šiuo atveju susidaro laikinumo įspūdis teisėkūros srityje, dėl ko atsiranda teisinis netikrumas, ypač tokioje srityje kaip teritorijų planavimas, kurioje visi procesai palyginus yra ilgalaikiai. Todėl pradėjus tam tikrą teritorijų planavimo procedūrą ir jos metu besikeičiant tą reglamentuojantiems teisės aktams, gali kilti tam tikrų neaiškumų ir painiavos.

---

<sup>9</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. rugsėjo 11 d. nutarimas „Dėl Nacionalinės darnaus vystymosi strategijos patvirtinimo ir įgyvendinimo“, *Valstybės žinios*, 2003-09-19, Nr. 89-4029.

<sup>10</sup> Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas, *Valstybės žinios*, 2004-02-07, Nr. 21-617.

<sup>11</sup> Ten pat. 2 str. 1 – 52 d.

<sup>12</sup> Ten pat. 27 str.

<sup>13</sup> Ten pat. 16 str. 3 d., 22 str. 8 d.

Turbūt daugiausiai pakeitimų atnešusi, trečioji teritorijų planavimo įstatymo redakcija<sup>14</sup> įsigaliojo 2014 m. sausio 1 d. Pagrindinės jos naujovės bus aptartos kitame šio baigiamojo magistro darbo poskyryje. Tuo tarpu šiame poskyryje labai svarbu aptarti kitus teritorijų planavimą reglamentuojančius teisės aktus.

Dar vienas labai svarbus, su teritorijų planavimo įstatymu glaudžiai susijęs, yra Lietuvos Respublikos žemės įstatymas<sup>15</sup>, įsigaliojęs 1994 metais, t.y. likus maždaug pusantrų metų iki pirmos redakcijos teritorijų planavimo įstatymo.

Žemės įstatymas, kaip ir teritorijų planavimo įstatymas, buvo keičiamas ir papildomas daug kartų.

Paskutinės šio įstatymo redakcijos<sup>16</sup> 1 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta, kad jo reglamentavimo sfera - žemės nuosavybės, valdymo ir naudojimo santykiai bei žemės tvarkymas ir administravimas. Kadangi vienas iš pagrindinių teritorijų planavimo objektų yra žemė ir žemės sklypai, galima drąsiai teigti, abu nagrinėjami įstatymai yra vienas nuo kito neatsiejami.

Pažymėtina, kad prie teritorijų planavimą reglamentuojančių įstatymų ateityje galima bus priskirti ir Lietuvos Respublikos savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymą, kurio projektas<sup>17</sup> šio baigiamojo magistro darbo rašymo metu yra rengiamas.

Teritorijų planavimą Lietuvos Respublikoje reglamentuoja ne tik aukščiau aprašyti įstatymai, bet ir daugybė poįstatyminių teisės aktų, kurių visas sąrašas publikuojamas Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos interneto svetainėje<sup>18</sup>.

Svarbiausi šiame baigiamajame magistro darbe naudojami poįstatyminiai teisės aktai yra šie:

- Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašas, kuris nustato pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo formuojant naujus žemės sklypus ir suformuotų ar pertvarkytų žemės sklypų pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) būdo (būdų) keitimo tvarką bei sąlygas<sup>19</sup>;

<sup>14</sup> Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas, *Valstybės žinios*, 2013-07-16, Nr. 76-3824.

<sup>15</sup> Lietuvos Respublikos žemės įstatymas, *Valstybės žinios*, 1994-05-06, Nr. 34-620.

<sup>16</sup> Lietuvos Respublikos žemės įstatymas, *Valstybės žinios*, 2004-01-27, Nr. 28-868.

<sup>17</sup> Lietuvos Respublikos savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymas, Įstatymo projektas, 2015-03-03, Nr. 15-1944, prieiga per internetą: [http://www.lrs.lt/pls/proj/dokpaieska.showdoc\\_l?p\\_id=1013940&p\\_org=237&p\\_fix=y](http://www.lrs.lt/pls/proj/dokpaieska.showdoc_l?p_id=1013940&p_org=237&p_fix=y)

<sup>18</sup> Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerija. Teritorijų planavimą reglamentuojantys teisės aktai nuo 2014 m. sausio 1 d., prieiga per internetą: <http://www.am.lt/VI/index.php#a/14089> (žiūrėta 2015-03-10)

<sup>19</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. sausio 15 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimo Nr. 1073 „Dėl Pagrindinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir keitimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo“, *Teisės aktų registras*, 2015-01-15, Nr. 2014-01-20.

- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registro nuostatai, kuriuose reglamentuojama Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registro paskirtį, objektus, registro tvarkymo įstaigas, jų teises ir pareigas, registro duomenų tvarkymą, sąveiką su kitais registrais, registro duomenų teikimą, naudojimą ir saugą, registro finansavimą, reorganizavimą ir likvidavimą<sup>20</sup>;
- Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės, kurios nustato žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo, finansavimo, viešinimo, derinimo, tikrinimo ir tvirtinimo tvarką, taip pat atvejus ir tvarką, kai žemės sklypai pertvarkomi nerengiant formavimo ir pertvarkymo projektų<sup>21</sup>;
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, kuriame išvardinti ir aprašomi visi žemės sklypų naudojimo būdai<sup>22</sup>;
- Statybos techninis reglamentas STR 1.05.06:2010 „Statinio projektavimas“, kuriame reglamentuojama statinių projektų rengimo tvarka, projektų sudėtis ir t.t. Šis statybos techninis reglamentas ypatingai svarbus teritorijų planavimo sistemai, kadangi jame nagrinėjama projektuojamų statinių projektinių pasiūlymų rengimo, derinimo ir viešinimo tvarka<sup>23</sup>.

Taip pat reikia paminėti, kad šiame baigiamajame magistro darbe naudojami teisės aktai, galioję iki 2014 m. sausio 1 d., pavyzdžiui, Detaliųjų planų rengimo taisyklės<sup>24</sup> ir kiti.

<sup>20</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2010 m. liepos 21 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. birželio 19 d. nutarimo Nr. 721 "Dėl Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo Dokumentų registro nuostatų ir Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo duomenų banko nuostatų patvirtinimo" pakeitimo“, *Valstybės žinios*, 2010-07-31, Nr. 91-4814.

<sup>21</sup> Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymas „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymo Nr. 3D-452/D1-513 „Dėl Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo“, *Teisės aktų registras*, 2014-01-14, Nr. 2014-00175.

<sup>22</sup> Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 11 d. įsakymas „Dėl žemės ūkio ministro ir aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymo Nr. 3D-37/D1-40 "Dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties žemės naudojimo būdų turinio, žemės sklypų naudojimo pobūdžių sąrašo ir jų turinio patvirtinimo" pakeitimo“, *Valstybės žinios*, 2013-12-14, Nr. 128-6536.

<sup>23</sup> Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. kovo 5 d. įsakymas „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. gruodžio 30 d. įsakymo Nr. D1-708 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.05.06:2010 „Statinio projektavimas“ patvirtinimo“ pakeitimo“, *Teisės aktų registras*, 2014-03-05, Nr. 2661.

<sup>24</sup> Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. gegužės 3 d. įsakymas „Dėl Detaliųjų planų rengimo taisyklių patvirtinimo“, *Valstybės žinios*, 2004-05-13, Nr. 79-2809

## 1.2.Svarbiausios naujos teritorijų planavimo tvarkos naujovės ir jų analizė

Apžvelgus teritorijų planavimo įstatymą ir kitus svarbiausius teritorijų planavimą reglamentuojančius teisės aktus, būtina plačiau panagrinėti naująją, nuo 2014 m. sausio 1 d. įsigaliojusią teritorijų planavimo tvarką, kuri įnešė daug didelių naujovių.

Viena svarbiausių naujos redakcijos teritorijų planavimo įstatymo naujovė yra tokia, kad jame išskiriamos tik dvi teritorijų planavimo dokumentų rūšys – tai kompleksinio teritorijų planavimo dokumentai ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentai<sup>25</sup>, kai tuo tarpu ankstesnėje šio įstatymo redakcijoje buvo numatytos trys teritorijų planavimo dokumentų rūšys – bendrieji, specialieji ir detalieji planai<sup>26</sup>. Naujos redakcijos teritorijų planavimo įstatyme tiek valstybės teritorijos, savivaldybių ar jų dalių bendrieji planai, tiek rengiami vietovės lygmeniu detalieji planai priskirti kompleksiniams teritorijų planavimo dokumentams<sup>27</sup>.

Reikėtų atkreipti dėmesį, kad pagal naujos redakcijos teritorijų planavimo įstatymą bendrasis planas, kaip ir detalusis planas, gali būti ir vietovės lygmens, kai rengiamas savivaldybės teritorijos daliai<sup>28</sup>. Šiuo atveju akivaizdu, kad bendrojo plano ir detaliojo plano pagal planuojamos teritorijos lygmenį atskirti negalima, nes abu šie kompleksinio planavimo dokumentai gali būti vietovės lygmens. Dėl šios priežasties būtina išnagrinėti, kokius rodiklius nustato detalusis planas ir vietovės lygmens bendrasis planas.

Norint atskirti bendruosius ir detaliuosius planus, reikia atkreipti dėmesį, kad bendrasis planas nustato planuojamos teritorijos erdvinę struktūrą, teritorijos naudojimo privalomąsias nuostatas, reikalavimus bei apsaugos principus<sup>29</sup>, kai tuo tarpu detalusis planas rengiamas tik urbanizuotoms arba urbanizuojamos vietovėms ir nustato teritorijos naudojimo reglamentą<sup>30</sup>.

Vietovės lygmens bendrieji planai detalizuoja aukštesnio lygmens bendrojo plano nustatytus teritorijos naudojimo erdvinės struktūros elementus (nustato atskirų gamtinio karkaso struktūrų ir jų elementų, atskirųjų želdynų ribas, viešąsias erdves ir pan.), teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatant planuojamos teritorijos naudojimo tipą, didžiausius leistinus užstatymo intensyvumo ir užstatymo tankio rodiklius, galimus užstatymo tipus ir užstatymo aukštį<sup>31</sup>.

---

<sup>25</sup> Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas, *Valstybės žinios*, 2013-07-16, Nr. 76-3824, 5 str. 1 d.

<sup>26</sup> Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas, *Valstybės žinios*, 2004-02-07, Nr. 21-617, 2 str. 41 d.

<sup>27</sup> Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas, *Valstybės žinios*, 2013-07-16, Nr. 76-3824, 5 str. 2 d.

<sup>28</sup> Ten pat. 5 str. 2 d. 2 p.

<sup>29</sup> Ten pat. 2 str. 1 d.

<sup>30</sup> Ten pat. 2 str. 2 d.

<sup>31</sup> Ten pat. 15 str. 3 d.

Tuo tarpu detalusis planas detalizuoja vietovės lygmens bendrąjį planą<sup>32</sup> ir nustato planuojamos teritorijos naudojimo tipą (pagal vietovės bendrąjį planą, jei jis parengtas) ar konkrečią pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir žemės naudojimo būdus, leistiną pastatų aukštį, žemės sklypų užstatymo tankį, intensyvumą, galimus užstatymo tipus (pagal vietovės bendrąjį planą, jei jis parengtas), statinių statybos zoną, ribą ir liniją, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų, inžinerinių komunikacijų koridorių ribas, galimas žemės sklypų ribas, sklypų formavimo ir pertvarkymo principus, želdynų plotus ir pan.<sup>33</sup>

Perfrazuojant paprastesniais žodžiais, bendrasis planas, nors ir vietovės lygmens, nustato bendresnius rodiklius, kai tuo tarpu detalusis planas nustato kai kuriuos tuos pačius rodiklius, kaip ir vietovės lygmens bendrasis planas, bet tuo pačiu reglamentuoja ir smulkesnius, konkretesnius rodiklius, kurių vietovės bendrasis planas nustatyti negali. Be to, svarbu išskirti, kad tarp visų rodiklių, detalusis planas nustato inžinerinei infrastruktūrai išskiriamus teritorijos plotus ir koridorius, kai tuo tarpu bendrajame plane pagal naujos redakcijos teritorijų planavimo įstatymą, tokių rodiklių nustatymas nenumatytas.

Kadangi atskirti vietovės lygmens bendrąjį planą ir detalųjį planą pavyko tik remiantis jų nustatomais rodikliais ir reglamentais<sup>34</sup>, kyla klausimas, kam reikalingi vietovės lygmens bendrieji planai, kai yra detalieji planai, kurie nustato konkretesnius reglamentus. Šiuo atveju galima įžvelgti, kad šie teritorijų planavimo dokumentai kartais gali dubliuoti vienas kitą. Galima daryti prielaidą, kad vietovės lygmens bendrieji planai reikalingi tam, kad galima būtų juos rengti neurbanizuojamose teritorijose, kadangi detaliųjų planų rengimas galimas tik urbanizuotose ar urbanizuojamose teritorijose<sup>35</sup>.

Be to, kuo teritorijų planavimo dokumentas labiau detalizuoja planuojamą teritoriją, tuo jo rengimo procesas yra sudėtingesnis, užima gerokai daugiau laiko, todėl jis yra brangesnis. Į tai atsižvelgiant galima daryti išvadą, kad vietovės lygmens bendrojo plano parengimas bus pigesnis už analogišką teritoriją apimantį detalųjį planą.

Remiantis tuo, kas išdėstyta aukščiau, galima daryti išvadą, kad skirtumų tarp vietovės lygmens bendrojo plano ir detaliojo plano nėra pakankamai daug. Panašios nuomonės yra ir G. Tiškus, kuris įžvelgė, kad ir bendruosius, ir detaliuosius planus priskyrus tai pačiai kompleksinių

---

<sup>32</sup> Atkreiptinas dėmesys, kad detalusis planas gali detalizuoti ir savivaldybės, ir vietovės lygmens bendrąjį planą. Šiuo atveju akcentuojamas vietovės lygmens bendrasis planas, kadangi yra siekiama rasti skirtumus tarp detalaus plano, kuris visais atvejais rengiamas tik vietovės lygmeniu, ir vietovės lygmens bendrojo plano.

<sup>33</sup> Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas, *Valstybės žinios*, 2013-07-16, Nr. 76-3824, 18 str. 1 d.

<sup>34</sup> Atkreiptinas dėmesys, kad, kai kurie vietovės lygmens bendruoju planu ir detaliuoju planu nustatomi rodikliai ir reglamentai sutampa.

<sup>35</sup> Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas, *Valstybės žinios*, 2013-07-16, Nr. 76-3824, 2 str. 2 d.

planavimo dokumentų rūšiai, nepagrįstai ir nelogiškai devaluoti esminiai bendrojo ir detaliojo planavimo skirtumai<sup>36</sup>.

Svarbu paminėti, kad įsigaliojus naujai teritorijų planavimo tvarkai detalieji planai rengiami miestų ir miestelių dalims, jų kvartalams, bei kaimų kompaktiškai užstatytoms teritorijoms ir jų kvartalams<sup>37</sup>. Tuo remiantis galima teigti, kad įstatyme iš esmės nėra numatyta detaliųjų planų rengimo galimybės atskiriems žemės sklypams, todėl mažiausia teritorija, kuriai turėtų būti rengiamas detalusis planas yra miesto, miestelio ar kaimo kvartalas. Tokiu būdu užprogramuojama situacija, kad detaliuosius planus rengs pačios savivaldybės.

Dar viena didelė naujos redakcijos teritorijų planavimo įstatymo naujovė yra tokia, kad jei nėra parengta detalaus plano, urbanizuotoje ar urbanizuojamoje teritorijoje esančiame žemės sklype norint projektuoti ir statyti statinius, atitinkančius savivaldybės ar vietovės bendrajame plane numatytus sprendinius ir reglamentus, nebereikia rengti detalaus plano<sup>38</sup>.

Taip pat labai didelę reikšmę visai teritorijų planavimo sistemai turi dar viena nauja teritorijų planavimo įstatymo nustatyta ypatybė - norint pakeisti pagrindinę žemės sklypo naudojimo paskirtį, nebereikia rengti detaliojo plano, jei paskirties keitimas atitinka galiojančio bendrojo plano sprendinius. Tam užtenka savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymo<sup>39</sup>.

Iš esmės šiuo atveju žemės sklypo užstatymo reglamentai nustatomi remiantis teritorijai galiojančio bendrojo plano sprendiniais. Kiti reglamentai nustatomi savivaldybei nustatant specialiuosius architektūros reikalavimus<sup>40</sup>. Todėl galima teigti, kad daugelis klausimų, kurie anksčiau būdavo sprendžiami detaliaisiais planais šiuo atveju nukeliami į statinių projektų rengimo etapą.

Pažymėtina, kad keičiant žemės sklypo pagrindinę naudojimo paskirtį savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu, nesprendžiami nei infrastruktūros klausimai, kaip pavyzdžiui, ar prie žemės sklypo yra nutiesti inžineriniai tinklai, tokie kaip elektros, vandens, kanalizacijos, centrinio šildymo, ir ar yra galimybė prie jų prisijungti.

Be to, kai viduryje laukų esančio kelių hektarų ploto žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis keičiama iš „Žemės ūkio“ į „Kitą“ ir nustatomas „Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų“ naudojimo būdas, taip pat savivaldybės lygmens bendrasis planas nustato užstatymo rodiklius, kurie leidžia statyti didelį gyvenamųjų daugiabučių pastatų kompleksą,

---

<sup>36</sup> Tiškus G. Teritorijų planavimo įstatymas: situacijos, kurių nėra ir negali būti, *Statyba ir architektūra*, 2015-01-09, prieiga per internetą: <http://sa.lt/teritoriju-planavimo-istatymas-situacijos-kuriu-nera-ir-negali-buti/>

<sup>37</sup> Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas, *Valstybės žinios*, 2013-07-16, Nr. 76-3824, 17 str. 5 d.

<sup>38</sup> Ten pat. 20 str. 1 d.

<sup>39</sup> Ten pat. 20 str. 2 d. 2 p.

<sup>40</sup> Ten pat. 20 str. 2 d. 1 p.



kyla nemažai klausimų ne tik dėl privažiavimo į šį sklypą, bet ir dėl eismo organizavimo, viešojo transporto pasiekiamumo. Svarbu atsižvelgti ir į tai, ar tam tikroje teritorijoje atsiradus dideliame skaičiui naujų gyventojų bus patenkintas socialinės infrastruktūros poreikis – kultūros, švietimo, visuomenės sveikatos saugos, sporto ir sveikatingumo, rekreacijos ir turizmo, religinės paskirties ir kitų viešojo naudojimo objektų<sup>41</sup>. Paprasčiausi socialinės infrastruktūros objektų pavyzdžiai – ligoninės, poliklinikos, mokyklos ir vaikų darželiai, kuriuose šiomis dienomis ypač aktuali problema – vietų trūkumas, bent jau Vilniaus mieste.

Dar viena svarbi teritorijų planavimo įstatymo naujovė – galimybė formuoti žemės sklypus esamiems statiniams eksploatuoti, pertvarkyti žemės sklypus juos padalijant, atidalijant iš bendrosios nuosavybės, sujungiant, perdalijant ar prijungiant prie esamo sklypo laisvą įsiterpusį valstybinės žemės plotą, rengiant žemės valdos projektus<sup>42</sup>.

Taip pat šiais projektais gali būti pagal detaliojo plano nustatytus teritorijos naudojimo reglamentus suformuojami nauji žemės sklypai arba pertvarkomos esamų žemės sklypų ribos, nustatoma ir keičiama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas, jei detalajame plane numatyti tik žemės sklypų formavimo ir (ar) pertvarkymo principai. Tačiau turi būti vadovaujamosi detalajame plane numatytais principais<sup>43</sup>.

Tuo remiantis galima daryti išvadą, kad tiek bendrojo, tiek, tam tikrais atvejais, detaliojo plano sprendinių įgyvendinimui gali būti pasitelkiami žemės valdos projektai.

Viena iš žemės valdos projektų rūšių yra žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektai, kurie rengiami ir įgyvendinami tais atvejais, kai žemės sklypus reikia padalyti, atidalyti, sujungti ar atlikti jų perdalijimą, pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą, taip pat formuojant naujus žemės sklypus valstybinėje žemėje<sup>44</sup>.

Vadinasi, teritorijų planavimo įstatyme žemės valdos projektais iš esmės vadinami tie patys žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektai, todėl kyla klausimas, kodėl teritorijų planavimo įstatyme formavimo ir pertvarkymo projektai neįvardijami konkrečiai. Dėl šios priežasties galima išvelgti šiokią tokią painiavą ir neapibrėžtumą.

Atkreiptinas dėmesys, kad žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektai yra laikomi žemėtvarkos planavimo dokumentais<sup>45</sup>.

---

<sup>41</sup> Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas, *Valstybės žinios*, 2013-07-16, Nr. 76-3824, 2 str. 14 d.

<sup>42</sup> Ten pat. 20 str. 6 d.

<sup>43</sup> Ten pat. 19 str. 2 d. 1 p.

<sup>44</sup> Ten pat. 37 str. 7 d.

<sup>45</sup> Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymas „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymo Nr. 3D-452/D1-513 „Dėl Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo“, *Teisės aktų registras*, 2014-01-14, Nr. 2014-00175, 2 p.

Iš to galima daryti išvadą, kad žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektai, kuriais pagal naujos redakcijos teritorijų planavimo įstatymą įgyvendinama dalis teritorijų planavimo uždavinių, kurie iki 2014 m. sausio 1 d. buvo sprendžiami detaliaisiais planais, nepriskiriami nei prie kompleksinių, nei prie specialiųjų teritorijų planavimo dokumentų, t.y. žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektai pagal naujajame teritorijų planavimo įstatyme pateikiamą teritorijų planavimo dokumentų sąvoką<sup>46</sup> iš viso nepriskiriami prie teritorijų planavimo dokumentų.

Tuo remiantis galima daryti išvadą, kad žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų atskyrimas nuo teritorijų planavimo dokumentų yra keistas ir nelogiškas, kadangi formavimo ir pertvarkymo projektais taip pat vykdomi teritorijų planavimo uždaviniai. Tai ypač svarbu naujos teritorijų planavimo tvarkos kontekste, nes formavimo ir pertvarkymo projektai atlieka dalį tų pačių funkcijų, ką iki 2014 m. sausio 1 d. atlikdavo detalieji planai.

Tęsiant formavimo ir pertvarkymo projektų analizę, reikėtų atkreipti dėmesį, kad formavimo ir pertvarkymo projektai gali būti pakankamai sudėtingi, ypač kai jais pertvarkomi dideli sklypai, kuriuose planuojamos vienbučių arba dvibučių gyvenamųjų namų gyvenvietės.

Kaip pavyzdį galima pateikti situaciją, kai didelio ploto (apie 7,5 ha) „Žemės ūkio“ pagrindinės naudojimo paskirties žemės sklypas padalinamas į 68 „Kitos“ paskirties bei „Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos“<sup>47</sup> naudojimo būdo sklypus (1 pav.).



1 pav. Formavimo ir pertvarkymo projektu pertvarkomo žemės sklypo schema<sup>48</sup>

<sup>46</sup> Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas, Valstybės žinios, 2013-07-16, Nr. 76-3824, 2 str. 27 d.

<sup>47</sup> Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 11 d. įsakymas „Dėl žemės ūkio ministro ir aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymo Nr. 3D-37/D1-40 "Dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties žemės naudojimo būdų turinio, žemės sklypų naudojimo pobūdžių sąrašo ir jų turinio patvirtinimo" pakeitimo“, Valstybės žinios, 2013-12-14, Nr. 128-6536.

<sup>48</sup> Autorius – UAB „Geodeziniai matavimai“

Iki 2014 m. sausio 1 d. tokia situacija būtų sprendžiama detaliuoju planu. Tuo tarpu įsigaliojus naujai teritorijų planavimo tvarkai, turi būti rengiamas žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektas, kuriame nagrinėjamas tik sklypo padalinimas, pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo keitimas. Vadinasi, neatsižvelgiama nei į tai, kad urbanizavus šį žemės sklypą jame apsigyvens 68 (arba daugiau, jei bus statomi dvibučiai gyvenamieji namai) šeimos, kurioms reikės tokios socialinės infrastruktūros, kaip vaikų darželių, mokyklų, taip pat viešojo transporto stotelių, o svarbiausia – nutiesti gatves prie kiekvieno žemės sklypo, vandentiekio, kanalizacijos, elektros ir kitus inžinerinius tinklus.

Šiuo atveju iš esmės visi sprendimai paliekami žemės sklypo savininko rankose. Vadinasi, jei jis nori ir turi lėšų papildomai parengti žemės sklypo inžinerinių tinklų projektą, nutiesti gatves ir inžinerinius tinklus, tokiu atveju daug problemų yra išsprendžiama. Be to, žemės sklypo savininkas gali savo lėšomis pastatyti vaikų darželį žemės sklype, savo pastangomis organizuoti, kad šalia atsirastų viešojo transporto stotelės ir pan.

Tačiau yra daug atvejų, kai padalinus didelį sklypą į daug mažų sklypų jie iš karto pardavinėjami. Nusipirkę šiuos žemės sklypus gyventojai tiesiog paliekami situaciją spręsti savo pastangomis ir lėšomis. Tokiu atveju prieš statant namą dažniausiai apsiribojama elektros tinklų prie atskirto žemės sklypo atvedimu, vietinio vandens gręžinio ir buitinių nuotekų valymo įrenginių žemės sklype įrengimu. Taip paliekama daugybė neišspręstų problemų – tiek prastos būklės arba neišvažiuojamų gatvių, tiek apskritai neišspręstos infrastruktūros.

Dažniausiai tokius žemės sklypus nusipirkę gyventojai ilgainiui ima reikalauti, kad visa infrastruktūra būtų finansuojama ir įrengiama miesto savivaldybės, nors šiuo atveju savivaldybė lieka netobulos teritorijų planavimo tvarkos įkaite. Galiausiai, kalbant apie naujai plėtojamus gyvenamus kvartalus miestų pakraščiuose susidaro panaši situacija, kaip daugybę problemų keliančiose sodų bendrijose, kurios iš esmės nei savo planavimu, nei infrastruktūra nebuvo pritaikytos dideliame gyventojų kiekiui, o jų plėtra nebuvo tinkamai suvaldyta. Galiausiai apgyvendintos sodų bendrijos ir naujai atsiradę dideli gyvenamieji kvartalai be infrastruktūros miesto pakraščiuose tampa visų miesto gyventojų problema, kadangi vietoj to, kad būtų gerinama esama miesto infrastruktūra, didelė dalis lėšų turi būti skiriama infrastruktūros įrengimui šiose teritorijose.

Svarbu paminėti, kad Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane tarp numatytų plėtros prioritetų numatyta, kad nauja plėtra neprioritetinėse periferinėse teritorijose galima tiek, kiek vystytojams pavyks konsoliduoti žemės sklypus, parengti šių teritorijų integruotų

struktūrinių dalių teritorijų planavimo dokumentus, užtikrinti reikiamos socialinės, inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros plėtrą<sup>49</sup>.

Formavimo ir pertvarkymo projektuose jokia socialinės, inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros plėtra negali būti numatyta, todėl jų rengimas periferinėse Vilniaus miesto teritorijose jokiū būdu neatstoja detaliųjų planų, kuriuose infrastruktūros plėtra pagal išduotas planavimo sąlygas dažniausiai turi būti numatyta. Tuo remiantis galima daryti išvadą, kad sprendžiant teritorijų planavimo uždavinius formavimo ir pertvarkymo projektais, o ne detaliaisiais planais, kaip iki 2014 m. sausio 1 d., skatinama stichiška teritorijų plėtra be jokios infrastruktūros, kuri veda link miestų išskydimo, bei prieštarauja darnaus planavimo principams.

Šios problemos sprendimas paliekamas Vilniaus miesto savivaldybės Miesto plėtros departamento diskrecijai. Šiuo atveju dažniausiai reikalaujama, kad žemės sklypo savininkas, norėdamas periferinėje ir neurbanizuotoje teritorijoje vystyti gyvenamuosius kvartalus pagrįstų kaip jis išspręs infrastruktūros klausimus. Tačiau atkreiptinas dėmesys, kad naudojimasis diskrecijos teise, nepagrindžiant jos teisės aktų reikalavimais, nors ir remiantis logika ir visuomenės interesais, gali būti lengvai nuginčijamas.

Atkreiptinas dėmesys, kad plėtrą periferinėse miestų teritorijose galima būtų suvaldyti pasitelkiant naujos redakcijos teritorijų planavimo įstatyme numatytą apibrėžimą, kad savivaldybės ir vietovės bendruosiuose planuose gali būti išskiriamos prioritėtinės plėtros teritorijos, kuriose savivaldybė įsipareigoja vystyti socialinę ir inžinerinę infrastruktūrą<sup>50</sup>.

Tuo remiantis, savivaldybės turi galimybę savo bendruosiuose planuose nustatyti tam tikras teritorijas, kurios būtų laikomos neprioritėtinėmis plėtros teritorijomis, todėl savivaldybė jose nebūtų įpareigota vystyti bet kokią infrastruktūrą. Tokiu būdu galėtų būti suvaldyta miesto plėtra periferinėse teritorijose, kadangi žemės sklypų savininkai ar nekilnojamojo turto vystytojai norėdami plėtoti šias teritorijas, visą infrastruktūrą turėtų įrengti patys, kas greičiausiai jiems neapsimokėtų. Tuo tarpu kaip rodo praktika, žemės sklypas viduryje laukų be jokios infrastruktūros neturi didelės vertės, todėl siūlomas sprendimo variantas greičiausiai priverstų apsvarstyti, ar verta iš viso pradėti pertvarkymo procesą.

Svarbu paminėti, kad norint išskirti neprioritėtinės plėtros teritorijas, reikėtų koreguoti savivaldybių bendruosius planus, kas užimtų nemažai laiko ir kainuotų, tačiau tai greičiausiai labiau

---

<sup>49</sup> Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas iki 2015 metų. Patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2007 m. vasario 14 d. sprendimu Nr. 1-1519. Reg. Nr. 010011001881 Vilniaus miesto savivaldybės teritorijų planavimo dokumentų registre, Vilnius: Savivaldybės įmonė „Vilniaus planas“, 2009, p. 59.

<sup>50</sup> Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas, Valstybės žinios, 2013-07-16, Nr. 76-3824, 2 str. 13 d.

apsimokėtų, nei už visų miestiečių pinigų įrenginėti infrastruktūrą, norintiems gyventi aptariamose teritorijose.

Dar vienas instrumentas, kuris padės sutvarkyti chaotišką miestų plėtrą, yra Lietuvos Respublikos savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymas<sup>51</sup>, kurio projekte nurodyta, kad šis įstatymas reglamentuos socialinės ir inžinerinės infrastruktūros plėtros valdymo ir reguliavimo pagrindus savivaldybių teritorijose ir nustatys šiame procese dalyvaujančių asmenų teises ir pareigas. Jei šis įstatymas bus priimtas, pagaliau bus detalai reglamentuotas infrastruktūros plėtros procesas savivaldybių teritorijose.

Kaip rodo praktika, teisės aktais nereglamentuojant ar reglamentuojant nepakankamai detalai tam tikrus reiškinius, dažniausiai atsiranda pernelyg daug vietos interpretacijai ir galiausiai šie reiškiniai imami reguliuoti teismų praktikoje tam tikrų ginčų kontekste. Tačiau teisė turėtų veikti taip, kad būtų paliekama kuo mažiau vietos galimiems ginčams.

### **1.3. Teorinės baigiamojo magistro darbo dalies apibendrinimas**

Remiantis visu tuo, kas buvo išdėstyta ankstesniuose šio baigiamojo magistro darbo poskyriuose, galima apibendrinti, kad naujoji teritorijų planavimo tvarka iš tiesų atnešė daug naujovių – pakeistas teritorijų planavimo dokumentų klasifikavimas į kompleksinius ir specialiuosius, supaprastinta žemės sklypų pagrindinės naudojimo paskirties keitimo procedūra, kuriai atlikti nebereikia rengti detaliųjų planų, detalieji planai iš esmės reikalingi tik bendrųjų planų detalizavimui ir rengiami miestų, miestelių ar kompaktiškai užstatytų kaimų dalims ir kvartalams, o ne atskiriems žemės sklypams, ilgas ir brangias detaliojo planavimo procedūras daugeliu atvejų pakeitė pigesni ir greičiau atliekami žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektai.

Iš pirmo žvilgsnio naujosios teritorijų planavimo tvarkos naujovės atnešė didelę naudą žemės sklypų savininkams ir nekilnojamojo turto vystytojams, kadangi maksimaliai sutrumpintos teritorijų planavimo procedūros leidžia greičiau pradėti statinių projektavimą ir statybas.

Tačiau nagrinėjant naujos teritorijų planavimo tvarkos naujoves galima išvelgti ir nemažai trūkumų, kaip kad supaprastintos procedūros, kuriomis iš esmės atrišamos rankos urbanizuoti periferines miestų dalis, kuriose nėra socialinės ir inžinerinės infrastruktūros, taip įvedant chaosą teritorijų planavimo srityje ir pažeidžiant darnaus planavimo principus. Taip pat svarbu paminėti, kad trūksta saugiklių, kurie padėtų suvaldyti miestų plėtrą į pakraščius.

Atlikus teorinę naujos teritorijų planavimo tvarkos apžvalgą, būtina išsiaiškinti, ar supaprastintos teritorijų planavimo procedūros iš tiesų atpigins ir pagreitins visą teritorijų planavimo procesą. Be to, svarbu ištirti, ar teritorijų planavimo procedūrų supaprastinimas ir pagreitinimas atneš

---

<sup>51</sup> Lietuvos Respublikos savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymas, Įstatymo projektas, 2015-03-03, Nr. 15-1944

naudą ne tik žemės sklypų savininkams ir nekilnojamojo turto vystytojams, bet ir visai visuomenei, ar nebus nusižengta darnaus vystymosi principams. Būtent į šiuos klausimus tolimesnėje šio baigiamojo magistro darbo eigoje ir bus mėginama atsakyti.

## 2. Tyrimo metodologija

Siekiant ištirti teritorijų planavimo tvarkos, įsigaliojusios nuo 2014 m. sausio 1 d., teigiamus ir neigiamus aspektus, buvo atliktas tyrimas, kurio metu lygintos teritorijų planavimo procedūros iki 2014 m. sausio 1 d. ir po 2014 m. sausio 1 d.. Šios procedūros atliekamos identiškais žemės sklypams su tokiais pačiais reglamentais ir juos nustatančiu bendrojo planavimo lygmens teritorijų planavimo dokumentu.

Atliekant šį tyrimą buvo nagrinėjamos tik tokios teritorijų planavimo procedūros, kurios dažniausiai atliekamos miestų teritorijose ir yra pačios aktualiausios žemės sklypų savininkams ir nekilnojamojo turto vystytojams.

Bendrojo ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentų rengimo procedūros šiuo atveju nebuvo nagrinėjamos, tačiau analizuojant detaliųjų planų, formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo, viešinimo, derinimo ir tvirtinimo, pagrindinės žemės sklypo naudojimo paskirties keitimo procesus, būtina remtis bendrojo teritorijų planavimo dokumentais.

Atkreiptinas dėmesys, kad realybėje teritorijų planavimo procedūros šiems žemės sklypams buvo pradėtos atlikti ar atliktos jau po 2014 m. sausio 1 d. Analizuojamos teritorijų planavimo procedūros, atliekant jas iki 2014 metų, buvo atliktos panašioms žemės sklypams arba modeliuojant jų atlikimą, remiantis tuo metu galiojusiais teisės aktais, juose nurodyta tvarka ir terminais.

Pabrėžtina, kad nagrinėjant teritorijų planavimo procedūras iki 2014 metų, laikoma, kad jos buvo atliekamos 2013 metais, todėl vadovaujamosi tuo metu galiojusiomis įstatymų redakcijomis bei poįstatyminiais teisės aktais.

Svarbu atkreipti dėmesį, kad tyrime siekiant išlaikyti objektyvumą, daugiausiai remtasi teritorijų planavimo procedūras reglamentuojančiais teisės aktais, kadangi praktikoje kiekvienas žemės sklypas ir jo planavimo procesas, siekiant tam tikrų uždavinių, yra unikalus. Būtent todėl kiekvienu skirtingu atveju kyla naujų klausimų, proceso metu reikia atlikti tam tikrus pakeitimus, atsiranda aplinkybių, kurių nebuvo galima numatyti iš anksto ir kurios verčia koreguoti iš anksto nustatytus teritorijų planavimo tikslus. Ypač tai aktualu formuojantis naujai teritorijų planavimo tvarkai ir nusistovint praktikai.

Tyrimo atlikimą šiek tiek apsunkino tai, kad šio baigiamojo magistro darbo rašymo metu vis dar neveikiant ŽPDRIS sistemai, teko modeliuoti formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, viešinimo, derinimo, tikrinimo ir tvirtinimo procedūrą, remiantis tik galiojančiais teisės aktais, kurie ne visada pakankamai detalizuoja visą procesą, be to kai kuriais atvejais šių teisės aktų formuluotės ne visada aiškios.

Pabrėžtina, kad nors teritorijų planavimo procedūros šiame tyrime analizuojamos remiantis teisės aktais, tam tikrose tyrimo vietose remiamasi ir praktika, bei siekiama palyginti tai, kas numatyta teisės aktuose ir kaip vyksta realybėje.

Svarbu paminėti, kad tyrimo metu analizuojami realūs sklypai, kuriems buvo atliekamos teritorijų planavimo procedūros. Taip pat ir šiame baigiamajame magistro darbe pateikiamos žemės sklypų pertvarkymo schemos buvo parengtos siekiant atlikti realius teritorijų planavimo uždavinius. Dėl etinių sumetimų neatskleidžiama jokia konkretnė informacija apie nagrinėjamus žemės sklypus.

Atliekant tyrimą, taip pat buvo vadovautasi šio baigiamojo magistro darbo autoriaus patirtimi dirbant teisininku teritorijų planavimo ir pastatų projektavimo srityje, taip pat organizuojant žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus, vystant nekilnojamąjį turtą.

**Tyrimo tikslas.** Šio tyrimo tikslas – išanalizuoti ir palyginti dažniausias teritorijų planavimo procedūras iki 2014 m. sausio 1 d. ir po 2014 metų sausio 1 d. Taip pat tyrimo metu siekiama išnagrinėti šių procedūrų privalumus ir trūkumus, iširti galimą poveikį darniam miestų planavimui.

**Tyrimo uždaviniai.** Atliekant baigiamojo magistro darbo tyrimą, buvo siekiama įvykdyti šiuos uždavinius:

- Išanalizuoti ir palyginti pagrindinės žemės sklypo naudojimo paskirties keitimą atliekant detaliojo planavimo procedūrą pagal iki 2014 m. sausio 1 d. galiojusius teisės aktus ir keičiant pagrindinę naudojimo paskirtį pagal nuo 2014 m. sausio 1 d. galiojančią tvarką;
- Išanalizuoti ir palyginti detaliojo planavimo ir žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto procedūras;
- Apskaičiuoti ir palyginti visų tyrimo metu nagrinėjamų teritorijų planavimo procedūrų atlikimo terminus;
- Apžvelgti visų tyrimo metu nagrinėjamų teritorijų planavimo procedūrų pagrindinius privalumus ir trūkumus.

**Tyrimo hipotezė.** Naujoje teritorijų planavimo tvarkoje reglamentuotos supaprastintos teritorijų planavimo procedūros yra veiksmingesnės ir trumpiau trunkančios, nei iki tol galiojusios teritorijų planavimo procedūros.

**Tyrimo metodai.** Baigiamojo magistro darbo uždaviniams, remiantis trianguliacijos principu, spęsti buvo naudojami šie kokybiniai tyrimo metodai: teisės aktų analizė, skirtingų teisės aktų lyginimas, teritorijų planavimo procedūrų modeliavimas, bei stebėjimas.



Nagrinėjant teritorijų planavimo procedūras teisės aktų analizės metodo naudojimas pasirinktas todėl, kad viskas, kas susiję su šio baigiamojo magistro darbo tema yra smulkiai reglamentuota teisės aktuose. Teisės aktų lyginimo metodas pasirinktas todėl, kad siekiant palyginti dviejų skirtingų laikotarpių teritorijų planavimo procedūras yra būtina palyginti ir jas reglamentuojančius teisės aktus.

Stebėjimo metodas vykdant šį tyrimą buvo pasirinktas todėl, kad kai kurias teritorijų planavimo procedūras, aprašomas atliktame tyrime, šio baigiamojo magistro darbo autoriui teko stebėti ir dalyvauti jų vykdyme, todėl tyrimo metu pateikiama daug pastebėjimų apie tai, kaip šios procedūros vyksta realybėje.

Kadangi kai kurias teritorijų planavimo procedūras šio baigiamojo magistro darbo rašymo metu praktikoje apskritai nėra atliktos, norint jas išnagrinėti, teko naudoti ne tik teisės aktų analizės metodą, bet ir modeliuoti tam tikras situacijas, galinčias išskirti šių procedūrų vykdymo metu.

Tyrimo metu nebuvo pasitelkti kiekybiniai metodai, todėl nenaudotos jokios statistikos duomenų analizei skirtos kompiuterinės programos.

### 3. Tyrimas „Teritorijų planavimas iki 2014 m. ir po 2014 m.”

#### 3.1. Žemės sklypo pagrindinės naudojimo paskirties keitimas ir naudojimo būdo nustatymas

Siekiant palyginti žemės sklypo pagrindinės naudojimo paskirties keitimo ir naudojimo būdo nustatymo procedūras, analizuojamas žemės sklypas, kurio tyrimui reikalingi duomenys yra šie:

- vieta: Vilniaus miestas, Pavilionių kaimas;
- pagrindinė naudojimo paskirtis: Žemės ūkio;
- naudojimo būdas ir pobūdis: nenustatytas;
- žemės sklypas nuosavybės teise priklauso juridiniam asmeniui.

Nagrinėjamam žemės sklypui nėra galiojančių detaliojo planavimo dokumentų. Žemės sklypas yra Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje, kuriai galioja Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas<sup>52</sup>.

Nagrinėjamame žemės sklype siekiama statyti daugiabutį gyvenamąjį pastatą.

##### 3.1.1. Procedūra po 2014 m. sausio 1 d.

Remiantis nuo 2014 m. sausio 1 d. įsigaliojusiū Žemės naudojimo būdų turinio aprašu<sup>53</sup>, siekiant nagrinėjamame žemės sklype statyti daugiabutį gyvenamąjį pastatą, turi būti atliekama procedūra, kurios metu keičiama žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis į „Kitą“ ir nustatomas „Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos“ naudojimo būdas.

Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 20 straipsnio 2 dalies 2 punkte nurodyta, kad nagrinėjamo žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis gali būti keičiama ir nustatomas naudojimo būdas vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu. Būtina sąlyga – keičiama paskirtis ir nustatomas naudojimo būdas turi neprieštarauti Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano nustatytiems sprendiniams<sup>54</sup>.

Nagrinėjamas žemės sklypas, remiantis Vilniaus miesto bendrojo plano pagrindiniu brėžiniu<sup>55</sup>, patenka į kvartalą „ŠV 3.2.1“, kuris yra priskirtas „Intensyvaus užstatymo gyvenamosioms teritorijoms“. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane šios teritorijos aprašomos

<sup>52</sup> Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas iki 2015 metų. Patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2007 m. vasario 14 d. sprendimu Nr. 1-1519. Reg. Nr. 010011001881 Vilniaus miesto savivaldybės teritorijų planavimo dokumentų registre, Vilnius: Savivaldybės įmonė „Vilniaus planas“, 2009.

<sup>53</sup> Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 11 d. įsakymas „Dėl žemės ūkio ministro ir aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymo Nr. 3D-37/D1-40 "Dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties žemės naudojimo būdų turinio, žemės sklypų naudojimo pobūdžių sąrašo ir jų turinio patvirtinimo" pakeitimo“, Valstybės žinios, 2013-12-14, Nr. 128-6536.

<sup>54</sup> Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas, Valstybės žinios, 2013-07-16, Nr. 76-3824.

<sup>55</sup> Ten pat. p. 68.

kaip mišrios teritorijos, kuriose dominuoja gyvenamoji veikla (daugiaaukštė daugiabutė gyvenamoji statyba) kartu su jos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra. Taip pat tarp galimų šiose teritorijose pagrindinių naudojimo paskirčių numatoma „Kita“ paskirtis ir „Gyvenamųjų teritorijų“ naudojimo būdas<sup>56</sup>.

Atsižvelgus į tai, kas išdėstyta aukščiau, galima daryti išvadą, kad keičiant nagrinėjamo žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį į „Kitą“ ir nustatant „Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos“ naudojimo būdą, nenusižengiama galiojančio Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniams.

Remiantis Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo<sup>57</sup> 10 straipsniu, nagrinėjamo žemės sklypo savininkas rašo nustatytos formos prašymą Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriui pakeisti žemės sklypo pagrindinę naudojimo paskirtį į „Kitą“ ir nustatyti „Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos“ naudojimo būdą.

Vadovaujantis Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo<sup>58</sup> 12 straipsniu, pateikus nustatytos formos prašymą su visais reikalingais dokumentais, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius per 10 darbo dienų šį prašymą išnagrinėja ir neradus jokių neatitikimų savivaldybės lygmens bendrojo plano sprendiniams ar kitų trūkumų, pateikia žemės sklypo savininkui įsakymą, kuriuo keičiama pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis ir būdas.

Taip pat svarbu atkreipti dėmesį, kad pagal Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 24 straipsnio 4 dalį, Vilniaus miesto savivaldybė pagal įsakymą keisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir nustatyti naudojimo būdą, turi perskaičiuoti žemės sklypo vertę<sup>59</sup>.

Be to, Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo 21 dalyje ši žemės įstatymo nuostata yra konkretizuojama ir joje numatoma, kad per 10 darbo dienų nuo sprendimo pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir nustatyti naudojimo būdą, nekeičiant kitų žemės sklypo kadastro duomenų, priėmimo žemės sklypo vertę pagal Žemės įvertinimo metodiką, patvirtintą Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimu

<sup>56</sup> Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas iki 2015 metų. Patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2007 m. vasario 14 d. sprendimu Nr. 1-1519. Reg. Nr. 010011001881 Vilniaus miesto savivaldybės teritorijų planavimo dokumentų registre, Vilnius: Savivaldybės įmonė „Vilniaus planas“, 2009. p. 74.

<sup>57</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. sausio 15 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimo Nr. 1073 „Dėl Pagrindinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir keitimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo“, *Teisės aktų registras*, 2015-01-15, Nr. 2014-01-20.

<sup>58</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. sausio 15 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimo Nr. 1073 „Dėl Pagrindinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir keitimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo“, *Teisės aktų registras*, 2015-01-15, Nr. 2014-01-20.

<sup>59</sup> Lietuvos Respublikos žemės įstatymas, *Valstybės žinios*, 2004-01-27, Nr. 28-868.

Nr. 205 „Dėl Žemės įvertinimo tvarkos“, ir vidutinę rinkos vertę pagal Masinio žemės vertinimo taisyklės, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1523 „Dėl Masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“, apskaičiuoja savivaldybės administracijos direktorius<sup>60</sup>.

Išanalizavus aukščiau aptartą žemės sklypo vertės perskaičiavimo būdą, galima drąsiai teigti, kad keičiant tik žemės sklypo paskirtį ir nustatant naudojimo būdą, žemės sklypo vertę turėtų perskaičiuoti Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius.

Tačiau praktikoje visais atvejais VĮ „Registrų centras“ iš žemės sklypo savininko reikalauja matininko parengtos žemės sklypo verčių perskaičiavimo bylos. Šios bylos parengimas, priklausomai nuo matininko, užtrunka neilgai, tačiau sudaro papildomas, nors ir nedideles, išlaidas žemės sklypo savininkui. Remiantis praktika, verčių perskaičiavimo bylą matininkas dažniausiai parengia per 1 darbo dieną.

Svarbu atkreipti dėmesį, kad remiantis Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo 22 punktu, žemės sklypo savininkas toliau turi kreiptis į VĮ „Registrų centras“ su prašymu įrašyti pakeitimus į Nekilnojamojo turto kadastrą. Su šiuo prašymu, remiantis to paties aprašo 22.1, turi būti pateiktas tik savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas<sup>61</sup>.

Vadinasi, VĮ „Registrų centras“ turėtų reikalauti iš žemės sklypo savininko tik Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymo keisti pagrindinę naudojimo paskirtį ir nustatyti naudojimo būdą, tačiau, kaip minėta anksčiau, yra reikalaujama pateikti ir matininko parengtą žemės sklypo verčių perskaičiavimo bylą.

Remiantis Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų<sup>62</sup> 88<sup>1</sup> straipsniu, VĮ „Registrų centras“ sprendimą įrašyti pakeitimus į Nekilnojamojo turto kadastrą per 5 darbo dienas nuo prašymo ir kitų dokumentų pateikimo.

Tai ir yra nagrinėjamos teritorijų planavimo procedūros pabaiga.

Apibendrinant galima apskaičiuoti laiką, kiek pagal galiojančius teisės aktus trunka visa analizuojama žemės sklypo pagrindinės naudojimo paskirties keitimo ir naudojimo būdo nustatymo procedūra, kurios trumpas aprašymas ir terminai pateikti 1 lentelėje.

---

<sup>60</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. sausio 15 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimo Nr. 1073 „Dėl Pagrindinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir keitimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo“, *Teisės aktų registras*, 2015-01-15, Nr. 2014-01-20.

<sup>61</sup> Ten pat.

<sup>62</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. birželio 23 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimo Nr. 534 "Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo" pakeitimo“, *Valstybės žinios*, 2005-06-30, Nr. 80-2899.

1 lentelė. Žemės sklypo pagrindinės naudojimo paskirties, naudojimo būdo ir pobūdžio keitimo po 2014 m. sausio 1 d. procedūra ir terminai

Eil. Nr.	Procedūros etapo pavadinimas	Terminas
1.	Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymo gavimas keisti žemės sklypo pagrindinę naudojimo paskirtį ir nustatyti naudojimo būdą	Per 10 darbo dienų nuo prašymo įteikimo
2.	Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius apskaičiuoja žemės sklypo vertę	Per 10 darbo dienų nuo įsakymo patvirtinimo keisti žemės sklypo pagrindinę naudojimo paskirtį ir nustatyti naudojimo būdą
3.	Žemės sklypo verčių perskaičiavimo bylos parengimas	Per 1 darbo dieną
4.	VĮ „Registru centras“ įrašo pakeistus žemės sklypo duomenis į Nekilnojamojo turto kadastrą	Per 5 darbo dienas nuo žemės sklypo savininko prašymo pateikimo
		<b>Iš viso:</b> 26 darbo dienos

### 3.1.2. Procedūra iki 2014 m. sausio 1 d.

Vykdamas ir pabaigiant tą pačią procedūrą pagal iki 2014 m. sausio 1 d. galiojusią teritorijų planavimo tvarką, turėjo būti nustatomas ne tik „Gyvenamųjų teritorijų“ naudojimo būdas, bet ir „Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos“ arba „Daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos“ pobūdis<sup>63</sup>, priklausomai nuo to, kokio aukščio planuojamas statyti daugiabutis gyvenamasis pastatas.

Atkreiptinas dėmesys, kad pagal iki 2014 metų galiojusią teritorijų planavimo tvarką, žemės sklypo naudojimo pobūdis nenustatė, kelių butų gyvenamąjį pastatą leidžiama statyti. Tuo

<sup>63</sup> Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012 m. liepos 11 d. įsakymas „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymo Nr. 3D-37/D1-40 "Dėl Pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties žemės naudojimo būdų turinio, žemės sklypų naudojimo pobūdžių sąrašo ir jų turinio patvirtinimo" pakeitimo“, *Valstybės žinios*, 2012-07-17, Nr. 84-4416.

tarpu nuo 2014 m. sausio 1 d. galiojančiame Žemės naudojimo būdų turinio apraše<sup>64</sup> aiškiai nurodoma, ar žemės sklype leidžiama statyti vienbutį ar dvibutį, arba daugiabutį gyvenamąjį pastatą. Tuo tarpu pastato aukštingumas Žemės naudojimo būdų turinio apraše neapibūdinamas, kadangi tai yra nustatoma savivaldybės lygmens bendruoju planu<sup>65</sup>.

Nebegaliojančio Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 24 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta, kad pagrindinė žemės naudojimo paskirtis keičiama žemės sklypo savininko prašymu pagal detaliuosius arba specialiuosius teritorijų planavimo dokumentus<sup>66</sup>.

Taip pat svarbu paminėti, kad žemės sklypo naudojimo būdas ir pobūdis nustatomi ir keičiami pagal teritorijų planavimo dokumentus<sup>67</sup>.

Vadinasi, jeigu nagrinėjamam žemės sklypui nebuvo atliekamas specialusis ar detalusis planas, jo pagrindinė naudojimo paskirtis gali būti keičiama tik atliekant detaliojo planavimo procedūrą. Tuo tarpu jeigu būtų keičiamas tik naudojimo būdas ir pobūdis, galima vadovautis ne tik detaliojo ar specialiojo planavimo dokumentais, bet ir Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu<sup>68</sup>.

Nebegaliojančio Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 22 straipsnio 1 dalyje yra įtvirtinta, kad, kai keičiama pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis statinių statybai ar kitai veiklai plėtoti, turi būti rengiamas detalusis planas<sup>69</sup>.

Be to, svarbu paminėti, kad detalieji planai turėjo būti rengiami bet kuriuo atveju teritorijoms, kuriose pagal savivaldybės teritorijos bendrąjį planą numatyta plėtoti gyvenamųjų namų, susisiekimo komunikacijų statybą<sup>70</sup>.

Vadinasi, pagal tuo metu galiojusio teritorijų planavimo įstatymo numatytus požymius, keičiant pagrindinę naudojimo paskirtį nagrinėjamam žemės sklypui, pagal galiojusią tvarką turėjo būti rengiamas detalusis planas. Tokiu atveju, siekiant įvykdyti tyrimo tikslus, būtina apžvelgti iki 2014 metų galiojusią detaliojo planavimo procedūrą.

---

<sup>64</sup> Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 11 d. įsakymas „Dėl žemės ūkio ministro ir aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymo Nr. 3D-37/D1-40 "Dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties žemės naudojimo būdų turinio, žemės sklypų naudojimo pobūdžių sąrašo ir jų turinio patvirtinimo" pakeitimo“, Valstybės žinios, 2013-12-14, Nr. 128-6536.

<sup>65</sup> Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas, Valstybės žinios, 2013-07-16, Nr. 76-3824.

<sup>66</sup> Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas, *Valstybės žinios*, 2004-02-07, Nr. 21-617.

<sup>67</sup> Ten pat. 24 str. 6 d.

<sup>68</sup> Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas iki 2015 metų. Patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2007 m. vasario 14 d. sprendimu Nr. 1-1519. Reg. Nr. 010011001881 Vilniaus miesto savivaldybės teritorijų planavimo dokumentų registre, Vilnius: Savivaldybės įmonė „Vilniaus planas“, 2009.

<sup>69</sup> Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas, *Valstybės žinios*, 2004-02-07, Nr. 21-617.

<sup>70</sup> Ten pat. 22 str. 1 d. 1 p.

Tuometiniame Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 25 straipsnio 1 dalyje nurodyta, kad detaliojo planavimo procesas yra sudarytas iš parengiamojo etapo, teritorijų planavimo dokumento rengimo etapo, sprendinių pasekmių vertinimo etapo ir baigiamojo etapo<sup>71</sup>.

Nagrinėjant žemės sklypo detaliojo planavimo procedūrą šio tyrimo metu, ją reikėtų skirstyti aukščiau nurodytais etapais.

### **3.1.2.1. Parengiamasis etapas**

Atliekant tyrimą visų pirma reikia išnagrinėti parengiamąjį žemės sklypo detaliojo planavimo etapą. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 25 straipsnio 2 dalyje nurodyta, kad parengiamojo etapo metu yra nustatomi planavimo tikslai, parengiama ir patvirtinama planavimo darbų programa, prireikus atliekami tyrimai, taip pat viešai paskelbiama apie priimtą sprendimą dėl teritorijų planavimo dokumentų rengimo pradžios ir planavimo tikslų<sup>72</sup>.

Remiantis Detaliųjų planų rengimo taisyklėmis, detaliojo teritorijų planavimo organizatoriumi laikomas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius<sup>73</sup>, kadangi nagrinėjamas žemės sklypas patenka į Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrąjį planą<sup>74</sup>.

Norėdamas pradėti detaliojo plano rengimo procedūrą, žemės sklypo savininkas ir Vilniaus miesto savivaldybės administracija turėjo sudaryti sutartį dėl detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo žemės sklypo savininkui<sup>75</sup>.

Siekiant sudaryti šią sutartį, žemės sklypo savininkas turėjo teikti prašymą su teisės aktuose nurodytais dokumentais ir duomenimis dėl jos sudarymo<sup>76</sup>.

Remiantis Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutarties sudarymo tvarkos aprašo 13 punktu, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius per 10 dienų<sup>77</sup> nuo prašymo pateikimo dienos turėjo išnagrinėti pateiktą medžiagą, priimti sprendimą dėl sutarties sudarymo ir apie tai pranešti raštu pareiškėjui – žemės sklypo savininkui,

---

<sup>71</sup> Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas, *Valstybės žinios*, 2004-02-07, Nr. 21-617.

<sup>72</sup> Ten pat.

<sup>73</sup> Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. gegužės 3 d. įsakymas „Dėl Detaliųjų planų rengimo taisyklių patvirtinimo“, *Valstybės žinios*, 2004-05-13, Nr. 79-2809, 11.1. p.

<sup>74</sup> Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas iki 2015 metų. Patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2007 m. vasario 14 d. sprendimu Nr. 1-1519. Reg. Nr. 010011001881 Vilniaus miesto savivaldybės teritorijų planavimo dokumentų registre, Vilnius: Savivaldybės įmonė „Vilniaus planas“, 2009.

<sup>75</sup> Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. gegužės 3 d. įsakymas „Dėl Detaliųjų planų rengimo taisyklių patvirtinimo“, *Valstybės žinios*, 2004-05-13, Nr. 79-2809, 11.3. p.

<sup>76</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. gegužės 26 d. nutarimas „Dėl Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo ir sutarties sudarymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, *Valstybės žinios*, 2004-05-28, Nr. 86-3120, 12 p.

<sup>77</sup> Atkreiptinas dėmesys, kad nenurodyta, ar minimas laikotarpis skaičiuojamas darbo dienomis, ar kalendorinėmis dienomis. Laikome, kad terminas skaičiuojamas darbo dienomis.

nurodydamas sutarties pasirašymo vietą ir laiką. Sutartis turėjo būti sudaroma per vieną mėnesį nuo sprendimo sudaryti ją priėmimo dienos.

Žemės sklypo savininkui ir Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriui pasirašius sutartį dėl teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo, žemės sklypo savininkas, tapęs žemės sklypo detaliojo planavimo organizatoriumi, privalėjo apie pradedamą žemės sklypo detaliojo plano rengimo procesą informuoti visuomenę ir kaimyninių žemės sklypų savininkus, pateikdamas informaciją apie pradedamą rengti detalųjį planą vietos laikraštyje, Vilniaus miesto savivaldybės interneto svetainėje, seniūnijos, kurioje numatytas planavimas, skelbimų lentoje. Skelbiamoje informacijoje turėjo būti nurodyti planavimo tikslai, planavimo darbų programa, planuojamas žemės sklypo būdas ir pobūdis, informacija apie numatomus statyti statinius, rengimo terminai, pasiūlymų teikimo tvarka, viešo svarstymo procedūrų vieta ir laikas, planavimo organizatoriaus ir plano rengėjo adresai ir telefonai, elektroninio pašto ir interneto tinklalapio adresai<sup>78</sup>. Be to, žemės sklypo savininkas prie žemės sklypo privalėjo įrengti informacinį standą su visa išvardinta informacija apie pradedamą rengti detalųjį planą<sup>79</sup>. Iš to galima spręsti, kad vien detaliojo plano viešinimas pradiniam etape – pakankamai sudėtingas procesas, reikalaujantis specialių žinių ir tam tikrų išlaidų.

Kadangi šiame tyrime lyginamas ne tik teritorijų planavimo procedūrų sudėtingumas, bet ir jų atlikimo terminai, atkreiptinas dėmesys, kad pasirašius sutartį dėl teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo, žemės sklypo savininkas nieko nelaukdamas galėjo kreiptis į Vilniaus miesto savivaldybės vyriausiąjį architektą su prašymu išduoti planavimo sąlygas. Jokiame teisės akte nenurodyta, kad neinformavus visuomenės apie detaliojo plano rengimo pradžią negalima kreiptis dėl planavimo sąlygų išdavimo.

Detaliųjų planų rengimo taisyklėse numatyta, kad planavimo sąlygos Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus turi būti išduodamos per 20 darbo dienų nuo prašymo gavimo dienos<sup>80</sup>.

Gavęs planavimo sąlygas žemės sklypo savininkas turėjo sudaryti planavimo užduotį. Suderinęs ją su Vilniaus miesto savivaldybės vyriausiuoju architektu, žemės sklypo savininkas ją turėjo patvirtinti savo parašu, arba jei tai juridinis asmuo – dar ir įmonės antspaudu, jei pagal įmonės įstatus jis privalomas<sup>81</sup>.

---

<sup>78</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimas „Dėl Visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese nuostatų patvirtinimo“, *Valstybės žinios*, 1996-09-25, Nr. 90-2099.

<sup>79</sup> Ten pat. 24.2. p.

<sup>80</sup> Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. gegužės 3 d. įsakymas „Dėl Detaliųjų planų rengimo taisyklių patvirtinimo“, *Valstybės žinios*, 2004-05-13, Nr. 79-2809, 28 p.

<sup>81</sup> Ten pat. 29 p.



Planavimo užduoties derinimo terminas, per kurį Vilniaus miesto vyriausiasis architektas turi suderinti arba pateikti pastabas, nei Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatyme, nei poįstatyminiuose teritorijų planavimą reglamentuojančiuose aktuose tiesiogiai nėra nurodytas, tačiau Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 27 straipsnio 5 dalyje įtvirtinta, kad vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentai turi būti suderinti per 15 darbo dienų nuo pareiškimo gavimo dienos<sup>82</sup>.

Nors tiesiogiai ir nenurodytas laikas, per kiek turi būti suderinta planavimo užduotis, šiuo atveju galima planavimo užduotį priskirti teritorijų planavimo dokumentams ir taikyti analogijos principą. Taigi, turi būti laikoma, kad planavimo užduotis turi būti suderinta per 15 darbo dienų nuo pareiškimo pateikimo Vilniaus miesto savivaldybei dienos.

Tolimesnis detaliojo plano etapas, kurį turi atlikti žemės sklypo savininkas – sudaryti sutartį su plano rengėju detaliojo planavimo darbams atlikti<sup>83</sup>. Nors žemės sklypo savininkui yra numatyta galimybė sudaryti sutartis skirtingiems detaliojo planavimo etapams rengti su keliais plano rengėjais<sup>84</sup>, siekiant nekomplikuoti vykdomo tyrimo, laikoma, kad žemės sklypo savininkas sudarė planavimo sutartį su vienu plano rengėju visam detaliojo planavimo procesui.

Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 36 straipsnio 3 dalyje numatyta, kad rengti detaliuosius planus turėjo teisę juridiniai asmenys, įmonių, įsteigtų Europos sąjungos valstybėse narėse ir kitose Europos ekonominės erdvės susitarimą pasirašiusiose valstybėse, filialai Lietuvos Respublikoje, jeigu steigimo dokumentuose numatyta teritorijų planavimo veikla, o planavimo darbams vadovauja atestuotas teritorijų planavimo specialistas. Taip pat rengti detaliuosius planus turėjo teisę ir fizinis asmuo – teritorijų planavimo specialistas. Tam tikras atskiras detaliojo plano dalis galėjo rengti ir atitinkamos kvalifikacijos aukštąjį išsilavinimą turintis specialistas<sup>85</sup>.

Detaliųjų planų rengimo taisyklių<sup>86</sup> 32 punkte nurodyti visi dokumentai, kuriuos žemės sklypo savininkas turėjo perduoti detaliojo plano rengėjui. Šiame dokumentų sąrašė nurodytas ir galiojantis planuojamos teritorijos topografinis planas.

Topografinio plano parengimo ir suderinimo su derinančiomis institucijomis terminas praktikoje sudaro apie 20 darbo dienų. Galima laikyti, kad žemės sklypo savininkas, gerai išmanydamas teritorijų planavimo procesą, pradėdamas žemės sklypo detalųjį planavimą, užsakė

---

<sup>82</sup> Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas, *Valstybės žinios*, 2004-02-07, Nr. 21-617.

<sup>83</sup> Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. gegužės 3 d. įsakymas „Dėl Detaliųjų planų rengimo taisyklių patvirtinimo“, *Valstybės žinios*, 2004-05-13, Nr. 79-2809, 31 p.

<sup>84</sup> Ten pat. 31 p.

<sup>85</sup> Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas, *Valstybės žinios*, 2004-02-07, Nr. 21-617.

<sup>86</sup> Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. gegužės 3 d. įsakymas „Dėl Detaliųjų planų rengimo taisyklių patvirtinimo“, *Valstybės žinios*, 2004-05-13, Nr. 79-2809, 31 p.

žemės sklypo topografinio plano parengimą iš tokia veikla besiverčiančio fizinio ar juridinio asmens. Tuo remiantis, laikoma, kad topografinio plano parengimas detaliojo planavimo procedūros termino neprailgino.

Atlikus visas šiame poskyryje aprašytas procedūras, galėjo būti pradedamas teritorijų planavimo dokumento rengimo etapas.

### **3.1.2.2. Teritorijų planavimo dokumento rengimo etapas**

Detaliojo planavimo dokumento rengimas – turbūt pats svarbiausias visos detaliojo planavimo procedūros etapas, kurio metu ne tik parengiami brėžiniai ir kiti dokumentai, bet ir nustatomi visi svarbiausi planuojamos teritorijos rodikliai, planavimo principai, tvarkymo ir apsaugos reglamentai ir t.t.

Remiantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 25 straipsnio 3 dalimi, teritorijų planavimo dokumento rengimo etapą sudaro šios stadijos:

- 1) esamos būklės analizės stadija, kurios metu vertinamas planuojamos teritorijos ar žemės sklypo užstatymas, inžineriniai tinklai, gatvės, želdiniai, gamtos ir kultūros paveldo objektai ir kt., nustatomos teritorijos vystymo tendencijos bei probleminės situacijos;
- 2) koncepcijos nustatymo stadija, kurios metu nustatomos teritorijos naudojimo ir apsaugos svarbiausios kryptys ir tvarkymo prioritetai;
- 3) sprendinių konkretizavimo stadija, kurios metu numatomos teritorijos naudojimo ir apsaugos priemonės, statybų bei aplinkos tvarkymo programa, veiklos reglamentavimas<sup>87</sup>.

Aukščiau aptartų detaliojo planavimo dokumento rengimo etapo stadijų metu nustatyti reglamentai, principai, naudojimo ir apsaugos priemonės bei kiti duomenys turi atsispindėti parengtame teritorijų planavimo dokumente – detaliojame plane, kurį sudaro aiškinamasis raštas, kuriame aprašoma esama situacija, planuojamos teritorijos sprendiniai, nustatomas teritorijos naudojimo režimas; brėžiniai su teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimais, bei procedūrų dokumentai<sup>88</sup>.

Praktikoje plano rengėjas analogiškos apimties nagrinėjamam žemės sklypui detaliojo planavimo dokumentą galėjo parengti per maždaug 2 mėnesius, kas sudaro 40 darbo dienų. Modeliuojant visą detaliojo planavimo procedūrą ir jos atlikimo terminus, laikoma, kad rengiant

---

<sup>87</sup> Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas, *Valstybės žinios*, 2004-02-07, Nr. 21-617.

<sup>88</sup> Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. gegužės 3 d. įsakymas „Dėl Detaliųjų planų rengimo taisyklių patvirtinimo“, *Valstybės žinios*, 2004-05-13, Nr. 79-2809, 38 p.

detaliojo planavimo dokumentą plano rengėjas dirba pakankamai efektyviai ir profesionaliai, be to atliekant darbus nekyla nenumatytų nesklandumų ar trikdžių.

### 3.1.2.3. Sprendinių pasekmių vertinimo etapas

Atliekant tyrimą labai svarbu išnagrinėti, ar atliekant detaliojo planavimo procedūrą nagrinėjamam žemės sklypui, yra būtina atlikti poveikio aplinkai vertinimą ar atranką dėl poveikio aplinkai vertinimo.

Teritorijų planavimo įstatymo 25 straipsnio 4 dalyje nurodyta, kad detaliojo plano rengimo metu gali reikėti atlikti strateginį teritorijų planavimo dokumento sprendinių pasekmių aplinkai vertinimą (SPAV), jei tai numato įstatymai ar kiti teisės aktai. Tuo tarpu planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas (PAV), jei jis nėra atliktas, turi būti atliekamas detaliojo plano rengimo metu, bet tik Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo<sup>89</sup> nustatytais atvejais<sup>90</sup>.

Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatyme įtvirtinta, kad atranka planuojamai ūkinei veiklai atliekama tik tokiais atvejais, kai planuojama veikla įrašyta į to paties įstatymo priede pateiktą planuojamos ūkinės veiklos, kuriai turi būti atliekama atranka dėl PAV, rūšių sąrašą arba kai poveikio aplinkai vertinimo proceso dalyviai to reikalauja ir atsakinga institucija nusprendžia, kad reikia atlikti atranką<sup>91</sup>.

Kadangi nagrinėjamo žemės sklypo detaliojo planavimo tikslai į Planuojamos ūkinės veiklos, kuriai turi būti atliekama atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo, rūšių sąrašą<sup>92</sup> neįeina, atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo neturi būti atliekama. Be to, kadangi nagrinėjamame žemės sklype planuojama tik gyvenamoji statyba, tikimybė, kad kuris nors detaliojo planavimo proceso dalyvis reikalaus atlikti atranką dėl poveikio aplinkai vertinimo, yra maža. Todėl atliekant šį tyrimą laikoma, kad joks proceso dalyvis nereikalauja atlikti atranką dėl poveikio aplinkai vertinimo.

Remiantis tuo, kas išdėstyta aukščiau, galima daryti išvadą, kad atliekant nagrinėjamo žemės sklypo detaliojo planavimo procedūrą, nei poveikio aplinkai vertinimas, nei atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo neatliekama.

---

<sup>89</sup> Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas, *Valstybės žinios*, 1996-08-30, Nr. 82-1965.

<sup>90</sup> Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas, *Valstybės žinios*, 2004-02-07, Nr. 21-617.

<sup>91</sup> Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas, *Valstybės žinios*, 1996-08-30, Nr. 82-1965, 7 str. 1 d.

<sup>92</sup> Ten pat. 2 priedas „Planuojamos ūkinės veiklos, kuriai turi būti atliekama atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo, rūšių sąrašas“, prieiga per internetą: [http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc\\_l?p\\_id=453920](http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=453920)

#### 3.1.2.4. Baigiamasis etapas

Plano rengėjui atlikus prieš tai aprašytus detaliojo planavimo etapus, pradedamas baigiamasis etapas, kurio metu atliekamos paskutinės detaliojo planavimo procedūros ir baigiamas visas detalus planavimo procesas.

Remiantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu, 25 straipsnio 5 dalimi, baigiamąjį detaliojo planavimo etapą sudaro teritorijų planavimo dokumento sprendinių svarstymo ir derinimo stadija, į kurią įeina viešas svarstymas, derinimas su kompetentingomis institucijomis, ginčų svarstymas, bei teritorijų planavimo dokumento tvirtinimo stadija, kurios metu detalusis planas tikrinamas valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atliekančioje institucijoje, tvirtinamas ir registruojamas teritorijų planavimo registre<sup>93</sup>.

Modeliuojant detaliojo planavimo procedūrą laikoma, kad visas procesas vyksta sklandžiai ir numatytais terminais, todėl procedūros parengiamojo etapo metu atliktų visuomenės informavimo veiksmų metu pateikta informacija proceso metu nesikeitė. Priešingu atveju žemės sklypo savininkas turėjo apie svarstymo procedūras informuoti vietos laikraštyje, seniūnijos, kurioje yra planuojama teritorija, skelbimų lentoje, savivaldybės interneto tinklalapyje, prie planuojamos teritorijos įrengtame stende<sup>94</sup>, kitaip sakant – pakartoti parengiamajame detaliojo plano rengimo etape atliktus viešinimo veiksmus.

Žemės sklypo savininkas privalėjo suinteresuotiems asmenims skirti ne trumpesnę kaip 20 darbo dienų susipažinimo su parengtu teritorijų planavimo dokumentu terminą. Be to, žemės sklypo savininkas tuo pat metu turėjo rengti viešą parengto teritorijų planavimo dokumento ekspoziciją, trunkančią ne mažiau kaip 10 darbo dienų<sup>95</sup>.

Pasibaigus susipažinimo su parengtu teritorijų planavimo dokumentu terminui, žemės sklypo savininkas turėjo rengti viešą susirinkimą, kurio metu turėjo būti sudaromas susirinkimo dalyvių sąrašas ir rašomas susirinkimo protokolai<sup>96</sup>.

Atkreiptinas dėmesys, kad žemės sklypo savininkas parengto teritorijų planavimo dokumento viešą ekspoziciją ir viešą susirinkimą galėjo rengti ir savo ar plano rengėjo naudojamose patalpose, iš esmės svarbu, kad interesantams būtų sudarytos sąlygos į jas patekti.

---

<sup>93</sup> Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas, *Valstybės žinios*, 2004-02-07, Nr. 21-617, 25 str. 5 d.

<sup>94</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimas „Dėl Visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese nuostatų patvirtinimo“, *Valstybės žinios*, 1996-09-25, Nr. 90-2099, 25.1. p.

<sup>95</sup> Ten pat. 25.3. p.

<sup>96</sup> Ten pat. 27 – 31 p.

Nagrinėjant detaliojo planavimo viešinimo procedūras svarbu paminėti, kad pasiūlymai žemės sklypo savininkui galėjo būti teikiami raštu per visą detaliojo plano rengimo laikotarpį iki viešo susirinkimo ir jo metu. Į šiuos pasiūlymus turėjo būti motyvuotai atsakyta raštu<sup>97</sup>.

Neapsunkinant tyrimo, galima modeliuoti, kad niekas iš suinteresuotų asmenų nepateikė pasiūlymų dėl detaliojo plano rengimo nei viso proceso metu, nei viešo susirinkimo metu.

Nesunku pastebėti, kad detaliojo planavimo procedūros metu labai rimtas dėmesys skiriamas visuomenės dalyvavimui šiame procese. Tokiu būdu kiek įmanoma užkertamas kelias viešojo intereso, taip pat aplinkinių žemės sklypų savininkų ar gyventojų interesų pažeidimui. Palyginus su nuo 2014 m. sausio 1 d. leidžiamu paskirties keitimu be jokių viešinimo veiksmų, detalus plano viešinimo procedūros atrodo gerokai tobulesnės, nes planavimo procese gali dalyvauti visi suinteresuoti asmenys.

Nagrinėjamo žemės sklypo savininkas, atlikęs visus aukščiau numatytus teritorijų planavimo proceso viešinimo veiksmus, remiantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 32 straipsnio 2 dalimi, galėjo teikti parengtą teritorijų planavimo dokumentą derinimui su kompetentingomis institucijomis<sup>98</sup>.

Detaliojo plano derinimas kompleksiškai atliekamas Vilniaus miesto savivaldybės Nuolatinėje statybos komisijoje. Jei detaliojo planavimo dokumente nerandama jokių trūkumų, jis suderinamas per 15 darbo dienų. Nuolatinės statybų komisijos posėdyje privalėjo dalyvauti ir pats žemės sklypo savininkas ar jo įgaliotas atstovas<sup>99</sup>.

Šiuo atveju galima išvelgti, kad ne galimybė, o prievolė dalyvauti detaliojo plano derinimo procese yra labai teigiamas įstatymo leidėjo žingsnis, kadangi žemės sklypo savininkas ar jo atstovas gali pats pagrįsti tam tikrus detaliojo plano sprendinius, iš karto pateikti komisijos nariams paaiškinimus, kas realiai galėtų lemti teigiamą išvadą dėl detaliojo plano suderinimo ar nesukeltų neaiškumų dėl sprendinių taisymo pakartotiniam derinimui. Kitu atveju yra galimybė, kuri dažnai pasitaiko praktikoje, kad derinančių institucijų atstovai neįsigilinę į situaciją ir iš karto negaudami paaiškinimų, tiesiog atmetę detalų planą ir žemės sklypo savininkui būtų siūloma jį koreguoti ir teikti derinimui iš naujo.

Atkreiptinas dėmesys, kad Nuolatinėje statybos komisijoje kompleksiškai, t.y. vienu metu, atliekami visi planavimo ar prisijungimo sąlygas išdavusių institucijų derinimai. Tokiu būdu supaprastinamas visas parengto teritorijų planavimo dokumento derinimo procesas. Žemės sklypo

---

<sup>97</sup> Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas, *Valstybės žinios*, 2004-02-07, Nr. 21-617, 32 str. 1 d.

<sup>98</sup> Ten pat.

<sup>99</sup> Ten pat. 27 str. 4 d.

savininkui nereikia teikti dokumento derinimui kiekvienai institucijai atskirai, užtenka pateikti tik Vilniaus miesto savivaldybės Nuolatinei statybos komisijai.

Suderinus detalų planą, žemės sklypo savininkas jį turėjo teikti tikrinimui valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atliekančiai institucijai<sup>100</sup>.

Atkreiptinas dėmesys, kad Detaliųjų planų rengimo taisyklėse detalizuojama, jog parengto detaliojo plano sprendiniai turi būti patikrinti valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atliekančioje institucijoje – apskrities viršininko administracijoje<sup>101</sup>.

Šiuo atveju visiškai aišku, kad Detaliųjų planų rengimo taisyklių punktas dėl apskrities viršininko administracijos yra klaidinantis, kadangi apskričių viršininkų administracijos buvo likviduotos jau 2010 m. liepos 1 d.<sup>102</sup>

Tuo remiantis galima teigti, kad Detaliųjų planų rengimo taisyklės turėjo būti pakoreguotos iš karto panaikinus apskričių viršininkų administracijas, bet nagrinėjama šio poįstatyminio teisės akto redakcija galiojo net iki 2014 m. sausio 25 d. Vadinasi, šiuo atveju galima įžvelgti tam tikrą teisės akto leidėjo nekompetenciją.

Likvidavus apskričių viršininkų administracijas teritorijų planavimo dokumentų tikrinimo funkciją vykdo Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos<sup>103</sup>.

Remiantis tuo, kas išdėstyta aukščiau, nagrinėjamo žemės sklypo savininkas turėjo teikti parengtą teritorijų planavimo dokumentą tikrinimui Valstybinėje teritorijų planavimo ir statybos inspekcijoje, kuri neradus trūkumų, per 20 darbo dienų turėjo pateikti teritorijų planavimo dokumento patikrinimo aktą<sup>104</sup>.

Gavęs nagrinėjamo žemės sklypo detaliojo plano patikrinimo aktą, žemės sklypo savininkas turėjo teikti detalų planą Vilniaus miesto savivaldybės tarybai tvirtinimui. Tvirtinimo procedūra turėjo būti atliekama per 20 darbo dienų<sup>105</sup>.

Atkreiptinas dėmesys, kad Vilniaus miesto savivaldybėje detaliuosius planus paprastai tvirtindavo ne savivaldybės taryba, o administracijos direktorius.

---

<sup>100</sup> Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas, *Valstybės žinios*, 2004-02-07, Nr. 21-617, 27 str. 1 d. 3 p.

<sup>101</sup> Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. gegužės 3 d. įsakymas „Dėl Detaliųjų planų rengimo taisyklių patvirtinimo“, *Valstybės žinios*, 2004-05-13, Nr. 79-2809, 45.3. p.

<sup>102</sup> Lietuvos Respublikos apskrities valdymo įstatymo ir jį keitusių įstatymų pripažinimo netekusiais galios įstatymas, *Valstybės žinios*, 2009-07-23, Nr. 87-3661, 2 str. 4 p.

<sup>103</sup> Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymas „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 m. liepos 9 d. įsakymo Nr. 349 "Dėl Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos nuostatų patvirtinimo" pakeitimo“, *Valstybės žinios*, 2004-11-25, Nr. 170-6282, 7.2. p.

<sup>104</sup> Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. gegužės 3 d. įsakymas „Dėl Detaliųjų planų rengimo taisyklių patvirtinimo“, *Valstybės žinios*, 2004-05-13, Nr. 79-2809.

<sup>105</sup> Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas, *Valstybės žinios*, 2004-02-07, Nr. 21-617, 26 str. 4 d.

Patvirtinus detalųjį planą, jis turėjo įsigaliooti kitą dieną po jo paskelbimo vietinėje spaudoje arba Vilniaus miesto savivaldybės interneto tinklalapyje. Be to, detalusis planas turėjo būti paskelbiamas per 5 darbo dienas po patvirtinimo<sup>106</sup>.

Įsigaliojus detaliam planui, Vilniaus miesto savivaldybės administracija per 15 darbo dienų turėjo pateikti detalųjį planą registrų tvarkytojui registravimui Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre<sup>107</sup>, nes Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registro nuostatuose numatyta, kad viena iš savivaldybių administracijų funkcijų buvo registruoti registre teritorijų planavimo dokumentus, kuriuos patvirtina savivaldybės taryba arba savivaldybės administracijos direktorius<sup>108</sup>.

Įregistravus detalųjį planą pagal tuo metu galiojusį teritorijų planavimo įstatymą, detaliojo planavimo procedūra iš esmės baigiasi. Tuo pačiu baigiasi ir teritorijų planavimas, tačiau svarbu atkreipti dėmesį, kad įregistruotas detalusis planas yra tik priemonė pakeisti žemės sklypo duomenis nekilnojamojo turto kadastrė. Todėl dar yra būtina atlikti toliau aprašomus darbus.

Norėdamas realiai pakeisti žemės sklypo duomenis pagal parengtą detalųjį planą, žemės sklypo savininkas turėjo samdyti matininkus, kad jie atliktų kadastrinius žemės sklypo matavimus ir parengtų žemės sklypo kadastro duomenų bylą, atitinkančią Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto kadastro nuostatus<sup>109</sup>.

Kadastrinių matavimų atlikimas ir kadastro duomenų bylos parengimas praktikoje užtrunka iki 10 darbo dienų.

Parengta kadastro duomenų bylą turėjo būti patikrinta Nacionalinės žemės tarnybos<sup>110</sup>. Tikrinimo terminas - iki 10 darbo dienų<sup>111</sup>.

Žemės sklypo savininkas patikrintą kadastro duomenų bylą turėjo teikti VĮ „Registru centras“ tam, kad pakeisti žemės sklypo duomenys būtų įrašyti į Nekilnojamojo turto kadastrą. Remiantis Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų 88<sup>1</sup> straipsniu, VĮ „Registru

---

<sup>106</sup> Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas, *Valstybės žinios*, 2004-02-07, Nr. 21-617, 26 str. 8 d.

<sup>107</sup> Ten pat. 28 str. 3 d.

<sup>108</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2010 m. liepos 21 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. birželio 19 d. nutarimo Nr. 721 "Dėl Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo Dokumentų registro nuostatų ir Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo duomenų banko nuostatų patvirtinimo" pakeitimo“, *Valstybės žinios*, 2010-07-31, Nr. 91-4814, 18.1. p.

<sup>109</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2011 m. spalio 12 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimo Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“ ir 2008 m. lapkričio 19 d. nutarimo Nr. 1256 "Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimo Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo" pakeitimo" pakeitimo“, *Valstybės žinios*, 2011-10-18, Nr. 125-5950, 64 p. – 64.13 p.

<sup>110</sup> Ten pat. 65 p.

<sup>111</sup> Ten pat. 67 p.

centras“ sprendimą įrašyti pakeitimus į Nekilnojamojo turto kadastrą priimdavo per 5 darbo dienas nuo prašymo ir kitų dokumentų pateikimo<sup>112</sup>.

Apibendrinant galima apskaičiuoti laiką, kiek pagal iki 2014 m. sausio 1 d. galiojusius teisės aktus truko visa analizuojama žemės sklypo pagrindinės naudojimo paskirties keitimo, naudojimo būdo ir pobūdžio nustatymo procedūra, kurios trumpas aprašymas ir terminai pateikti 2 lentelėje.

2 lentelė. Žemės sklypo pagrindinės naudojimo paskirties, naudojimo būdo ir pobūdžio keitimo iki 2014 m. sausio 1 d. procedūra ir terminai

<b>Eil. Nr.</b>	<b>Procedūros etapo pavadinimas</b>	<b>Terminas</b>
<b>Parengiamasis etapas</b>		
1.	Žemės sklypo savininkas ir Vilniaus miesto savivaldybės administracija sudaro sutartį dėl detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo žemės sklypo savininkui.	10 darbo dienų
2.	Sutarties dėl detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo pasirašymas	20 darbo dienų
3.	Visuomenės informavimas apie pradedamą rengti detaliojo plano dokumentą	Atliekama planavimo sąlygų išdavimo metu
4.	Vilniaus miesto vyriausiasis architektas išduoda žemės sklypo savininkui planavimo sąlygas	20 darbo dienų
5.	Žemės sklypo savininkas parengia planavimo užduotį	5 darbo dienos
6.	Planavimo užduoties derinimas su Vilniaus miesto vyriausiuoju architektu	15 darbo dienų
7.	žemės sklypo savininkas sudaro planavimo sutartį su plano rengėju	Atliekama ankstesnių etapų metu
<b>Teritorijų planavimo dokumento rengimo etapas</b>		
8.	Detaliojo planavimo dokumento parengimas	40 darbo dienų
<b>Sprendinių pasekmių vertinimo etapas</b>		

<sup>112</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2011 m. spalio 12 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimo Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“ ir 2008 m. lapkričio 19 d. nutarimo Nr. 1256 "Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimo Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“ pakeitimo“ pakeitimo“, *Valstybės žinios*, 2011-10-18, Nr. 125-5950.



9.	Poveikio aplinkai vertinimas ir atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo	Neatliekama
<b>Baigiamasis etapas</b>		
10.	Susipažinimas su parengtu detaliojo planavimo dokumentu ir vieša ekspozicija	20 darbo dienų
11.	Viešas susirinkimas	1 darbo diena
12.	Detaliojo planavimo dokumento derinimas Vilniaus miesto savivaldybės nuolatinėje statybos komisijoje	15 darbo dienų
13.	Detaliojo planavimo dokumento tikrinimas Valstybinėje teritorijų planavimo ir statybos inspekcijoje prie Aplinkos ministerijos	20 darbo dienų
14.	Detaliojo planavimo dokumento tvirtinimas Vilniaus miesto savivaldybės taryboje arba administracijos direktoriaus	20 darbo dienų
15.	Paskelbimas apie detaliojo planavimo dokumento patvirtinimą	Atliekama detaliojo planavimo dokumento registravimo metu
16.	Detaliojo planavimo dokumento registravimas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre	15 darbo dienų
17.	Matininkas atlieka žemės sklypo kadastrinius matavimus ir parengia kadastro duomenų bylą	Per 10 darbo dienų nuo projekto patvirtinimo
18.	Nacionalinė žemės tarnyba patikrina kadastro duomenų bylą	Per 10 darbo dienų nuo prašymo pateikimo
19.	VĮ „Registrų centras“ įrašo pakeistus žemės sklypo duomenis į Nekilnojamojo turto kadastrą	Per 5 darbo dienas nuo žemės sklypo savininko prašymo pateikimo
		<b>Iš viso:</b> 226 darbo dienos (apie 11 mėnesių)

### **3.2. Žemės sklypo padalinimas į atskirus sklypus keičiant pagrindinę naudojimo paskirtį ir naudojimo būdą**

Lyginant teritorijų planavimo tvarką iki 2014 m. sausio 1 d. ir po 2014 m. sausio 1 d., būtina apžvelgti ir sudėtingesnę teritorijų planavimo situaciją.

Analizuojamas žemės sklypas, kurio tyrimui reikalingi duomenys yra šie:

- vieta: Vilniaus miestas, Pavilionių kaimas;
- pagrindinė naudojimo paskirtis: Žemės ūkio;
- naudojimo būdas: kiti žemės ūkio paskirties sklypai;
- naudojimo pobūdis: nenustatytas;
- žemės sklypas nuosavybės teise priklauso juridiniam asmeniui.

Nagrinėjamam žemės sklypui nėra galiojančių detaliojo planavimo dokumentų. Žemės sklypas yra Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje, kuriai galioja Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas<sup>113</sup>.

Teritorijų planavimo procedūros tikslas – padalyti žemės sklypą į tris sklypus. Po padalijimo gautuose dviejuose sklypuose statyti daugiabučius gyvenamuosius pastatus, trečią žemės sklypą pritaikyti infrastruktūros reikmėms, kadangi jis patenka į nustatytas gatvės raudonąsias linijas (žr. 2 pav.).

1 pav. pateiktoje nagrinėjamo žemės sklypo padalijimo schemoje trumpinimas „KT/G2” reiškia, kad žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis yra „Kita“, o naudojimo būdas – „Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos“<sup>114</sup>. Pagal tvarką, galiojusią iki 2014 metų, naudojimo būdas būtų „Gyvenamosios teritorijos“, o pobūdis – „Daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos“<sup>115</sup>.

Toje pačioje schemoje pavaizduotas trumpinimas „KT/I2”, kuris reiškia, kad pagrindinė naudojimo paskirtis yra „Kita“, o naudojimo būdas – „Susisiekimo ir inžinerinių tinklų

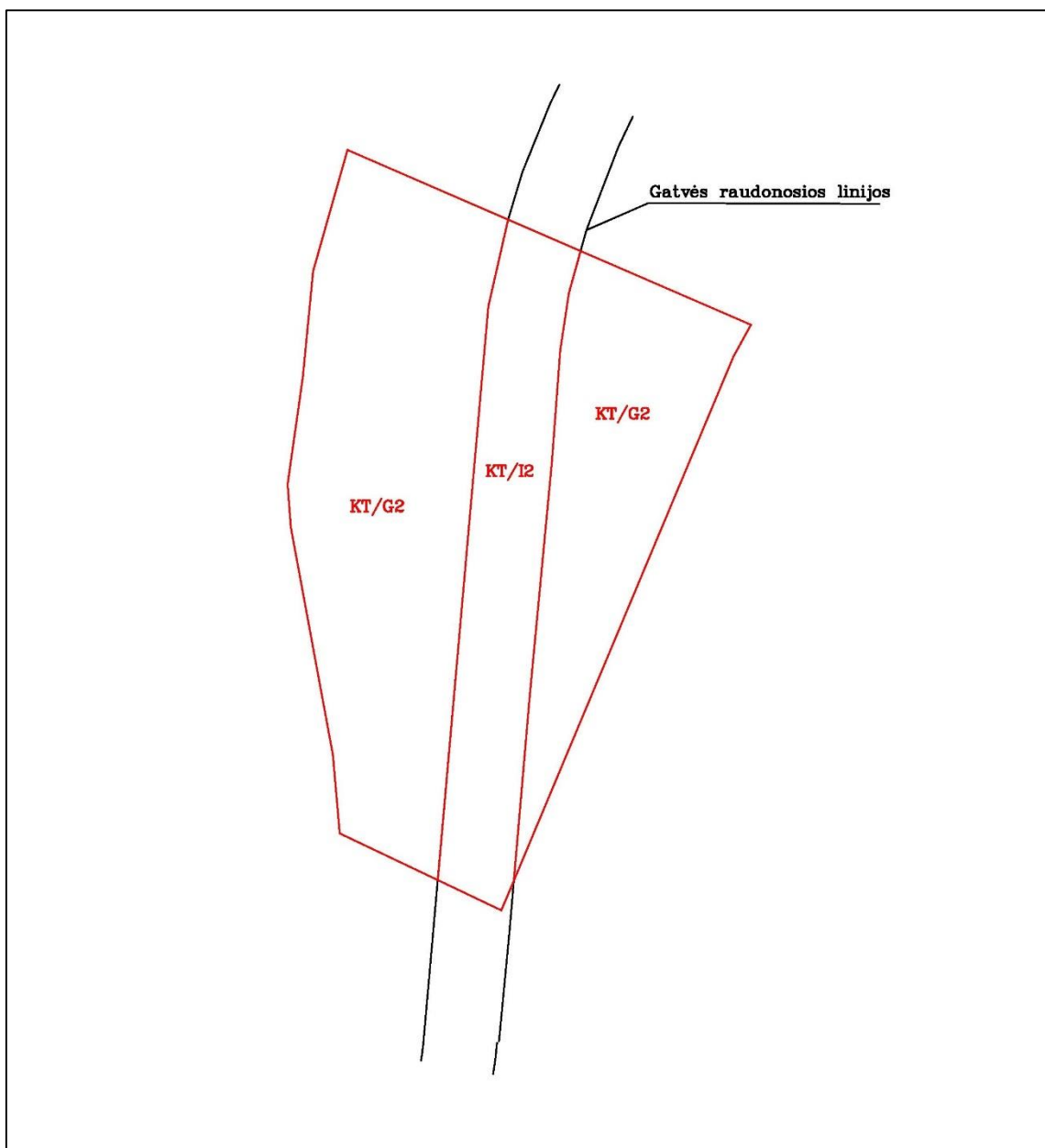
---

<sup>113</sup> Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas iki 2015 metų. Patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2007 m. vasario 14 d. sprendimu Nr. 1-1519. Reg. Nr. 010011001881 Vilniaus miesto savivaldybės teritorijų planavimo dokumentų registre, Vilnius: Savivaldybės įmonė „Vilniaus planas“, 2009.

<sup>114</sup> Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 11 d. įsakymas „Dėl žemės ūkio ministro ir aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymo Nr. 3D-37/D1-40 "Dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties žemės naudojimo būdų turinio, žemės sklypų naudojimo pobūdžių sąrašo ir jų turinio patvirtinimo" pakeitimo“, Valstybės žinios, 2013-12-14, Nr. 128-6536.

<sup>115</sup> Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012 m. liepos 11 d. įsakymas „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymo Nr. 3D-37/D1-40 "Dėl Pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties žemės naudojimo būdų turinio, žemės sklypų naudojimo pobūdžių sąrašo ir jų turinio patvirtinimo" pakeitimo“, Valstybės žinios, 2012-07-17, Nr. 84-4416.

koridorių teritorijos“<sup>116</sup>. Iki 2014 metų naudojimo būdas būtų vadinamas „Inžinerinės infrastruktūros teritorijos“, o pobūdis – „Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriais“<sup>117</sup>.



3 pav. Planuojamo žemės sklypo schema<sup>118</sup>

<sup>116</sup> Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 11 d. įsakymas „Dėl žemės ūkio ministro ir aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymo Nr. 3D-37/D1-40 "Dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties žemės naudojimo būdų turinio, žemės sklypų naudojimo pobūdžių sąrašo ir jų turinio patvirtinimo" pakeitimo“, Valstybės žinios, 2013-12-14, Nr. 128-6536.

<sup>117</sup> Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012 m. liepos 11 d. įsakymas „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymo Nr. 3D-37/D1-40 "Dėl Pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties žemės naudojimo būdų turinio, žemės sklypų naudojimo pobūdžių sąrašo ir jų turinio patvirtinimo" pakeitimo“, Valstybės žinios, 2012-07-17, Nr. 84-4416.

<sup>118</sup> Autorius – UAB „Geodeziniai matavimai“.

### 3.2.1. Procedūra po 2014 m. sausio 1 d.

Nagrinėjamas žemės sklypas, remiantis Vilniaus miesto bendrojo plano pagrindiniu brėžiniu<sup>119</sup>, patenka į kvartalą „ŠV 3.2.1“, kuris yra priskirtas „Intensyvaus užstatymo gyvenamosioms teritorijoms“. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane šios teritorijos aprašomos kaip „Mišrios teritorijos, kuriose dominuoja gyvenamoji veikla (daugiaaukštė daugiabutė gyvenamoji statyba) kartu su jos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra“<sup>120</sup>. Taip pat tarp galimų šiose teritorijose pagrindinių naudojimo paskirčių numatoma „Kita“ paskirtis ir „Gyvenamųjų teritorijų“ naudojimo būdas<sup>121</sup>.

Tuo remiantis galima teigti, kad nagrinėjamo žemės sklypo padalinimas į tris sklypus, dviems iš jų nustatant „Kitą“ pagrindinę naudojimo paskirtį ir „Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos“ naudojimo būdą, o trečiam žemės sklypui nustatant „Kitą“ pagrindinę naudojimo paskirtį ir „Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos“ naudojimo būdą, neprieštarauja Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajam planui.

Siekiant atlikti aptariamą teritorijų planavimo procedūrą, turi būti rengiamas žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektas<sup>122</sup>.

Formavimo ir pertvarkymo projekto organizatorius yra Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius<sup>123</sup>. Tuo tarpu projekto inicijavimo teisę turi žemės sklypo savininkas<sup>124</sup>.

Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo, viešinimo, derinimo, tikrinimo ir tvirtinimo procedūros, vykdomos automatizuotai per Žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacinę sistemą (ŽPDRIS), jei šioje sistemoje numatyta jas atlikti<sup>125</sup>.

Atkreiptinas dėmesys, kad 2014 m. sausio 1 d. įsigaliojus naujai teritorijų planavimo tvarkai, ŽPDRIS neveikė. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos savo oficialioje interneto svetainėje 2014 m. vasario 4 d. paskelbė, kad:

*„Siekdami, kad nenutrūktų žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimas, prašome, kol bus įdiegta ŽPDRIS, visus veiksmus, susijusius su žemės sklypų formavimo ir*

---

<sup>119</sup> Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas iki 2015 metų. Patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2007 m. vasario 14 d. sprendimu Nr. 1-1519. Reg. Nr. 010011001881 Vilniaus miesto savivaldybės teritorijų planavimo dokumentų registre, Vilnius: Savivaldybės įmonė „Vilniaus planas“, 2009, p. 68

<sup>120</sup> Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas iki 2015 metų. Patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2007 m. vasario 14 d. sprendimu Nr. 1-1519. Reg. Nr. 010011001881 Vilniaus miesto savivaldybės teritorijų planavimo dokumentų registre, Vilnius: Savivaldybės įmonė „Vilniaus planas“, 2009, p. 74.

<sup>121</sup> Ten pat. p. 74

<sup>122</sup> Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymas „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymo Nr. 3D-452/D1-513 „Dėl Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo“, *Teisės aktų registras*, 2014-01-14, Nr. 2014-00175, 2.1. p.

<sup>123</sup> Ten pat. 12.2. p.

<sup>124</sup> Ten pat. 13.4. p.

<sup>125</sup> Ten pat. 17 p.

*pertvarkymo projektų rengimu, viešiniu, derinimu, tikrinimu ir tvirtinimu atlikti naudojant priemones (būdas), kurios buvo naudojamos iki šiol (prašymai organizuoti projektą, išduoti projekto rengimo reikalavimus, projekto rengimo reikalavimai pateikiami raštu, projektas teikiamas derinti raštu ir pan.).*<sup>126</sup>

Nacionalinė žemės tarnyba apie tai, kad pradeda veikti ŽPDRIS, oficialiai paskelbė tik 2015 m. sausio 2 d.<sup>127</sup> Vadinasi, Nacionalinė žemės tarnyba, kuri atsakinga už minėtą sistemą, per metus nesugebėjo jos tinkamai įdiegti.

Nuo 2015 m. vasario mėnesio Nacionalinė žemės tarnyba iš formavimo ir pertvarkymo projektų rengėjų ėmė reikalauti, kad visi projektų rengimo ir derinimo etapai būtų atliekami naudojantis ŽPDRIS. Didžiausia problema, kad ši sistema dar 2015 m. kovo mėnesio antroje pusėje veikė, bet su labai dideliais nesklandumais - formavimo ir pertvarkymo projektų rengėjai negalėjo sklandžiai įkelti į sistemą būtinų dokumentų, o savivaldybės taip pat negalėjo šioje sistemoje atlikti joms priskirtų funkcijų. Tokia situacija sąlygojo, kad formavimo ir pertvarkymo projektų rengimas ir derinimas dėl ŽPDRIS blogo veikimo kuriam laikui sustojo.

Siekiant kuo tikslesnių atliekamo tyrimo rezultatų, būtina išanalizuoti formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, derinimo ir tvirtinimo procedūrą iki ŽPDRIS veikimo ir modeliuojant procedūrą, kai ŽPDRIS funkcionuoja be nesklandumų.

### **3.2.1.1. Formavimo ir pertvarkymo projekto procedūra neveikiant ŽPDRIS**

Norėdamas pradėti nagrinėjamą teritorijų planavimo procedūrą, žemės sklypo savininkas teikia nustatytos formos prašymą organizuoti žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriui<sup>128</sup>.

Kaip buvo minėta anksčiau, neveikiant ŽPDRIS, Nacionalinė žemės tarnyba reikalavo formavimo ir pertvarkymo procedūras atlikti remiantis iki 2014 m. sausio 14 d. galiojusiomis Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėse<sup>129</sup> nurodytomis dokumentų teikimo priemonėmis, būdais ir terminais. Pažymėtina, kad išskyrus dokumentų teikimo

---

<sup>126</sup> Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos. Prieiga per internetą: <http://www.nzt.lt/go.php/lit/Kaip-turime-atlikti-veiksmus-susijusius-su-zemes-sklypu-formavimo-ir-pertvarkymo-projektu-rengimu-viesinimu-ir-kt/0/1393/394> (žiūrėta 2015-03-10)

<sup>127</sup> Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos. Prieiga per internetą: <http://www.nzt.lt/go.php/lit/Pradeda-veikti-Zemetvarkos-planavimo-dokumentu-rengimo-informacine-sistema-ZPDRIS> (žiūrėta 2015-03-10)

<sup>128</sup> Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymas „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymo Nr. 3D-452/D1-513 „Dėl Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo“, *Teisės aktų registras*, 2014-01-14, Nr. 2014-00175, 19, 19.2. p.

<sup>129</sup> Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymas „Dėl Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“, *Valstybės žinios*, 2004-10-09, Nr. 149-5420.

priemonės, būdus ir terminus, viskas kitas turi būti atliekama vadovaujantis galiojančiais teisės aktais. Tokiu būdu atsiranda daug painiavos ir vietos laisvam teisės aktų interpretavimui, kuris ne visuomet naudingas žemės savininkams ar teritorijų planuotojams.

Remiantis anksčiau galiojusiomis taisyklėmis ir taikant analogijos principą, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius įsakymą pradėti žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą turi parengti per 20 darbo dienų<sup>130</sup>.

Be atskiro prašymo, kartu su Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu, Vilniaus miesto savivaldybės administracija išduoda formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimus<sup>131</sup>, kurie turi būti konkretūs, tiesiogiai susieti su planuojama teritorija, siekiamais tikslais, vietovės ypatumais, ribomis, aplinkiniais sklypais ir t.t. Be to, projekto rengimo reikalavimuose turi būti nurodytos derinančios institucijos<sup>132</sup>.

Atsižvelgiant į Nacionalinės žemės tarnybos 2014 m. vasario 4 d. paskelbtą informaciją, kol neveikia ŽPDRIS sistema, informacija apie pradedamą rengti žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą turėtų būti skelbiama projekto organizatoriaus, šiuo atveju Vilniaus miesto savivaldybės, interneto svetainėje<sup>133</sup>.

Gavęs Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymą pradėti formavimo ir pertvarkymo projektą ir projekto rengimo reikalavimus, žemės sklypo savininkas sudaro rašytinę formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo sutartį su projekto rengėju<sup>134</sup>.

Remiantis Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 41 straipsnio 4 dalimi, žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus gali rengti asmenys, turintys Geodezijos ir kartografijos įstatymo nustatyta tvarka išduotas licencijas atlikti Nekilnojamojo turto kadastro objektų geodezinius matavimus<sup>135</sup>.

Svarbu paminėti, kad formavimo ir pertvarkymo projekto rengimui būtinas topografinis žemės sklypo planas, kurio parengimas ir suderinimas su kompetentingomis institucijomis trunka

---

<sup>130</sup> Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymas „Dėl Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“, *Valstybės žinios*, 2004-10-09, Nr. 149-5420, 20 p.

<sup>131</sup> Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymas „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymo Nr. 3D-452/D1-513 „Dėl Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo“, *Teisės aktų registras*, 2014-01-14, Nr. 2014-00175, 24 p.

<sup>132</sup> Ten pat. 25 p.

<sup>133</sup> Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos. Prieiga per internetą: <http://www.nzt.lt/go.php/lit/Kaip-turime-atlikti-veiksmus-susijusius-su-zemes-sklypu-formavimo-ir-pertvarkymo-projektu-rengimu-viesinimu-ir-kt/0/1393/394> (žiūrėta 2015-03-10)

<sup>134</sup> Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymas „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymo Nr. 3D-452/D1-513 „Dėl Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo“, *Teisės aktų registras*, 2014-01-14, Nr. 2014-00175, 27 p.

<sup>135</sup> Lietuvos Respublikos žemės įstatymas, *Valstybės žinios*, 2004-01-27, Nr. 28-868.

apie 20 darbo dienų. Šis terminas neskaičiuojamas į visą nagrinėjamos teritorijų planavimo laiką, kadangi topografinis planas gali būti rengiamas ir derinamas tuo pačiu metu, kai rengiamas įsakymas pradėti formavimo ir pertvarkymo projektą.

Žemės sklypo savininkui atlikus visus aukščiau išvardintus teritorijų planavimo etapus, projekto rengėjas gali rengti formavimo ir pertvarkymo projektą. Paprastai tokio sudėtingumo, kaip nagrinėjamo žemės sklypo, formavimo ir pertvarkymo projektas gali būti parengtas per 10 darbo dienų.

Parengtas ir patvirtintas žemės sklypo savininko parašu<sup>136</sup> formavimo ir pertvarkymo projektas turi būti viešinamas Vilniaus miesto savivaldybės interneto svetainėje<sup>137</sup> ne trumpesni kaip 10 darbo dienų laikotarpį, kurio metu suinteresuoti asmenys dėl projekto gali teikti pasiūlymus<sup>138</sup>.

Jei negauta jokių suinteresuotų asmenų pasiūlymų dėl formavimo ir pertvarkymo projekto, toliau parengtas projektas teikiamas derinti kompetentingoms institucijoms.

Remiantis Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis, parengtas projektas teikiamas derinti Vilniaus miesto savivaldybės miesto plėtros departamentui, kadangi ši institucija išdavė projekto rengimo reikalavimus<sup>139</sup>.

Be to, kadangi formavimo ir pertvarkymo projektu keičiama žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis, projektas turi būti derinamas su Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos Regiono aplinkos apsaugos departamentu<sup>140</sup>.

Kadangi žemės sklypo savininkas derinančioms institucijoms projektą teikia pats, visos derinančios institucijos projekto nederina tuo pačiu metu, kaip detaliojo plano derinimo atveju, šiame darbe aptartu anksčiau. Vadinasi, galima daryti išvadą, kad šiuo atveju derinimo veiksmai trunka ilgą laiką ir gali būti komplikuoti, kadangi suderinus projektą vienoje institucijoje, o kitai jį atmetus, tektų taisyti projektą ir iš naujo paeiliui teikti kiekvienai institucijai derinimui.

Kiekviena projektą derinanti institucija privalo atlikti derinimo veiksmus per 15 darbo dienų<sup>141</sup>. Tuo remiantis galima nesunkiai suskaičiuoti, kad visi projekto derinimai Vilniaus miesto

---

<sup>136</sup> Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymas „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymo Nr. 3D-452/D1-513 „Dėl Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo“, *Teisės aktų registras*, 2014-01-14, Nr. 2014-00175, 66 p.

<sup>137</sup> Nacionalinė žemės tarnyba prie žemės ūkio ministerijos. Prieiga per internetą: <http://www.nzt.lt/go.php/lit/Kaip-turime-atlikti-veiksnius-susijusius-su-zemes-sklypu-formavimo-ir-pertvarkymo-projektu-rengimu-viesinimu-ir-kt/0/1393/394> (žiūrėta 2015-03-10)

<sup>138</sup> Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymas „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymo Nr. 3D-452/D1-513 „Dėl Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo“, *Teisės aktų registras*, 2014-01-14, Nr. 2014-00175.

<sup>139</sup> Ten pat. 62 p.

<sup>140</sup> Ten pat. 62.2., 62.2.4 p.

<sup>141</sup> Ten pat. 64 p.

savivaldybės miesto plėtros departamente ir Regiono aplinkos apsaugos departamente trunka iš viso 30 darbo dienų.

Suderinus formavimo ir pertvarkymo projektą kompetentingose institucijose, žemės sklypo savininkas jį teikia tikrinimui Nacionalinės žemės tarnybos struktūriniam padalinii, atsakingam už priežiūrą, kuris ne vėliau kaip per 10 darbo dienų turi priimti išvadą dėl tikslingumo projektą tvirtinti<sup>142</sup>.

Deja, praktikoje Nacionalinė žemės tarnyba formavimo ir pertvarkymo projektus tikrina mažiausiai 20 darbo dienų.

Gavus išvadą dėl tikslingumo formavimo ir pertvarkymo projektą tikrinti, žemės sklypo savininkas gali jį teikti tvirtinimui Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriui, kuris sprendimą dėl projekto tvirtinimo priima per 5 darbo dienas<sup>143</sup>.

Patvirtinus formavimo ir pertvarkymo projektą, kaip ir detaliojo plano atveju, jis savaime nekeičia pertvarkomo žemės sklypo duomenų, projektas yra pagrindas, leidžiantis tai atlikti.

Tuo remiantis, formavimo ir pertvarkymo projekto rengėjas atlieka žemės sklypų, gautų padalijus nagrinėjamą žemės sklypą, kadastrinius matavimus ir parengia kadastro duomenų bylas<sup>144</sup>. Jei nagrinėjamo žemės sklypo kadastriniai matavimai buvo atlikti valstybinėje koordinacinių sistemoje, visa kadastrinių matavimų atlikimo ir kadastro duomenų bylų parengimo procedūra paprastai trunka apie 10 darbo dienų.

Parengtos žemės sklypų kadastro duomenų bylos pateikiamos tikrinimui Nacionalinėje žemės tarnyboje<sup>145</sup>. Kadastro duomenų bylos turi būti patikrintos per 10 darbo dienų<sup>146</sup>.

Nors ir yra nustatytas terminas, per kurį Nacionalinė žemės tarnyba privalo patikrinti kadastro duomenų bylas, praktikoje jos tikrinamos mažiausiai 20 darbo dienų. Dažnu atveju ši procedūra vykdoma net 2 – 3 mėnesius.

---

<sup>142</sup> Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymas „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymo Nr. 3D-452/D1-513 „Dėl Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo“, *Teisės aktų registras*, 2014-01-14, Nr. 2014-00175, 65 p.

<sup>143</sup> Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymas „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymo Nr. 3D-452/D1-513 „Dėl Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo“, *Teisės aktų registras*, 2014-01-14, Nr. 2014-00175, 68 p.

<sup>144</sup> Ten pat. 81 p.

<sup>145</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2011 m. spalio 12 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimo Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“ ir 2008 m. lapkričio 19 d. nutarimo Nr. 1256 "Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimo Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“ pakeitimo" pakeitimo“, *Valstybės žinios*, 2011-10-18, Nr. 125-5950, 65 p.

<sup>146</sup> Ten pat. 67 p.



Remiantis Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų 88<sup>1</sup> punktu, VĮ „Registru centras“ sprendimą įrašyti pakeitimus į Nekilnojamojo turto kadastrą per 5 darbo dienas nuo prašymo ir kitų dokumentų pateikimo<sup>147</sup>.

Tai ir yra nagrinėjamos teritorijų planavimo procedūros pabaiga. Visos nagrinėtos žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo procedūros, neveikiant ŽPDRIS sistemai, trumpas aprašymas ir atlikimo terminai apžvelgiami 3 lentelėje.

3 lentelė. Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto po 2014 m. sausio 1 d. procedūra ir terminai

<b>Eil. Nr.</b>	<b>Procedūros etapo pavadinimas</b>	<b>Terminas</b>
1.	Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymo pradėti žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą ir projekto rengimo reikalavimų gavimas	Per 20 darbo dienų nuo žemės sklypo savininko prašymo pateikimo
2.	Vilniaus miesto savivaldybė paskelbia apie pradedamą rengti žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą	Iš karto po įsakymo pradėti projektą
3.	Žemės sklypo savininkas sudaro rašytinę formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo sutartį su projekto rengėju.	Atliekama ankstesnių etapų metu
4.	Topografinio žemės sklypo plano parengimas ir suderinimas su kompetentingomis institucijomis	Atliekama ankstesnių etapų metu
5.	Formavimo ir pertvarkymo projekto parengimas	Per 10 darbo dienų nuo projekto rengimo reikalavimų gavimo
6.	Formavimo ir pertvarkymo projekto pateikimas visuomenės susipažinimui	Ne mažiau kaip 10 darbo dienų nuo projekto parengimo
7.	Formavimo ir pertvarkymo projekto derinimas Vilniaus miesto savivaldybės miesto plėtros departamente	Per 15 darbo dienų nuo visuomenės susipažinimo su

<sup>147</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2011 m. spalio 12 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimo Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“ ir 2008 m. lapkričio 19 d. nutarimo Nr. 1256 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimo Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“ pakeitimo“ pakeitimo“, *Valstybės žinios*, 2011-10-18, Nr. 125-5950.

		parengtu projektu termino pabaigos
8.	Formavimo ir pertvarkymo projekto derinimas Regiono aplinkos apsaugos departamente	Per 15 darbo dienų nuo pateikimo
9.	Formavimo ir pertvarkymo projekto tikrinimas Nacionalinėje žemės tarnyboje	Per 10 darbo dienų nuo pateikimo
10.	Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius tvirtina formavimo ir pertvarkymo projektą	Per 5 darbo dienas nuo pateikimo
11.	Matininkas atlieka po padalijimo gautų žemės sklypų kadastrinius matavimus ir parengia kadastro duomenų bylas	Per 10 darbo dienų nuo projekto patvirtinimo
12.	Nacionalinė žemės tarnyba patikrina kadastro duomenų bylas	Per 10 darbo dienų nuo prašymo pateikimo
13.	VĮ „Registru centras“ įrašo pakeistus žemės sklypo duomenis į Nekilnojamojo turto kadastrą	Per 5 darbo dienas nuo žemės sklypo savininko prašymo pateikimo
		<b>Iš viso:</b> 110 darbo dienų (5 mėnesiai ir dvi savaitės)

### 3.2.1.2. Formavimo ir pertvarkymo projekto procedūra veikiant ŽPDRIS

Nors šio tyrimo metu ŽPDRIS, kaip minėta anksčiau, veikė su dideliais nesklandumais ir iš esmės ja naudotis dar buvo neįmanoma, atsižvelgiant į tai, kad teritorijų planavimą reglamentuojančiuose teisės aktuose numatytas tik formavimo ir pertvarkymo projektų rengimas, derinimas, viešinimas, tikrinimas ir tvirtinimas naudojant ŽPDRIS, būtina modeliuoti procedūrą, kurioje naudojama minėta sistema.

Remiantis Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių 19 punktu, žemės sklypo savininkas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriui teikia prašymą organizuoti žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą. Atkreiptinas dėmesys,

kad šį prašymą galima teikti per ŽPDRIS arba pateikiant popierinį prašymo variantą Vilniaus miesto savivaldybei, kuri šį prašymą įkelia į ŽPDRIS<sup>148</sup>.

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius gautą prašymą išnagrinėja ir parengia įsakymą pradėti formavimo ir pertvarkymo projektą per 10 darbo dienų. Žemės sklypo savininkas apie priimtą sprendimą informuojamas ŽPDRIS priemonėmis<sup>149</sup>.

Atkreiptinas dėmesys, kad formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai pateikiami per 5 darbo dienas tik parašius atskirą prašymą<sup>150</sup>. Šiuo atveju kyla klausimas, ar šie reikalavimai nebus išduodami kartu su Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu, kaip nusistovėjusioje praktikoje iki ŽPDRIS veikimo. Tokiu atveju būtų lengviau ir žemės sklypų savininkams, kadangi nereikėtų gaišti laiko papildomo prašymo pildymui ir įkėlimui į ŽPDRIS arba pateikimui Vilniaus miesto savivaldybei, ir valstybės institucijų tarnautojams, nes sumažėtų apdorojamos informacijos kiekis.

Informaciją apie pradedamą formavimo ir pertvarkymo projektą Vilniaus miesto savivaldybės administracija skelbia ŽPDRIS interneto svetainėje ([www.zpdris.lt](http://www.zpdris.lt))<sup>151</sup>. Šiuo atveju kyla klausimas, ar viešinant informaciją šioje interneto svetainėje, ji pasieks ne tik teritorijų planavimo specialistus ar matininkus, bet ir suinteresuotus gyventojus, kurie vargu ar apskritai tikrins šią svetainę.

Žemės sklypo savininkas, kaip ir praeitame šio darbo poskyryje analizuotoje formavimo ir pertvarkymo procedūroje, sudaro sutartį su projekto rengėju. Svarbu paminėti kad žemės sklypo savininkas sudarytos sutarties kopiją turi įkelti į ŽPDRIS sistemą<sup>152</sup>.

Turbūt svarbiausia formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo naujovė yra tokia, kad projekto byla rengiama ŽPDRIS sistemos aplinkoje<sup>153</sup>.

Kaip ir iki ŽPDRIS sistemos veikimo, vykdant tyrimą, laikoma, kad projekto rengėjas formavimo ir pertvarkymo projektą parengia per 10 darbo dienų.

Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių 58 punkte nurodyta, kad informacija apie parengtą projektą bei galimybes su juo susipažinti skelbiama

---

<sup>148</sup> Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymas „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymo Nr. 3D-452/D1-513 „Dėl Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo“, *Teisės aktų registras*, 2014-01-14, Nr. 2014-00175, 20 p.

<sup>149</sup> Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymas „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymo Nr. 3D-452/D1-513 „Dėl Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo“, *Teisės aktų registras*, 2014-01-14, Nr. 2014-00175, 21 p.

<sup>150</sup> Ten pat. 25 p.

<sup>151</sup> Ten pat. 54 p.

<sup>152</sup> Ten pat. 27 p.

<sup>153</sup> Ten pat. 31 p.

ŽPDRIS interneto svetainėje. Susipažinimui skiriamas ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų terminas, per kurį gali būti teikiami pasiūlymai dėl projekto sprendinių.

Vykdamas tyrimą laikome, kad suinteresuoti asmenys jokių pasiūlymų dėl formavimo ir pertvarkymo projekto nepateikė, todėl laikoma, kad visa aukščiau minima viešinimo procedūra užtrunka 10 darbo dienų.

Atlikus projekto viešinimo veiksmus, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius per ŽPDRIS sistemą teikia projektą derinimui kompetentingoms institucijoms, t.y. Vilniaus miesto savivaldybės miesto plėtros departamentui ir Regiono aplinkos apsaugos departamentui. Priežastys, kodėl projektas derinamas su šiomis institucijomis aptartos anksčiau.

Atkreiptinas dėmesys, kad formavimo ir pertvarkymo projektas turi būti suderinamas per 5 darbo dienas<sup>154</sup>. Be to, projektas yra laikomas suderintu, jei per šį terminą negaunamas motyvuotas atsisakymas derinti projektą<sup>155</sup>. Dėl šios nuostatos kyla grėsmė, kad derinančiai institucijai pavėlavus atlikti derinimo veiksmus, gali būti tvirtinamas visiškai netinkamas projektas, kuris gali sukelti žalą visai aplinkinei teritorijai.

Svarbu paminėti, kad naudojant ŽPDRIS sistemą, derinimai visose derinančiose institucijose atliekami tuo pačiu metu. Tai, be jokios abejonės, labai svarbus žingsnis optimizuojant teritorijų planavimo procesą.

Suderintas formavimo ir pertvarkymo projektas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos toliau teikiamas tikrinimui Nacionalinės žemės tarnybos struktūriniam padaliniiui, atsakingam už priežiūrą. Projektas turi būti patikrintas per 10 darbo dienų<sup>156</sup>.

Gavus išvadą dėl formavimo ir pertvarkymo projekto, jis teikiamas tvirtinti Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriui. Projektas turi būti patvirtintas per 5 darbo dienas nuo išvados dėl projekto tvirtinimo tikslingumo gavimo<sup>157</sup>.

Tolimesni procedūros etapai po projekto patvirtinimo nesiskiria nuo tos procedūros, kuri aprašyta praeitame šio darbo poskyryje - atliekami žemės sklypų kadastriniai matavimai, parengiamos kadastro duomenų bylos ir teikiamos tikrinimui Nacionalinei žemės tarnybai.

Apibendrinta žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo procedūra veikiant ŽPDRIS sistemai, jos etapai ir terminai pateikti 4 lentelėje.

---

<sup>154</sup> Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymas „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymo Nr. 3D-452/D1-513 „Dėl Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo“, *Teisės aktų registras*, 2014-01-14, Nr. 2014-00175, 63 p.

<sup>155</sup> Ten pat. 64 p.

<sup>156</sup> Ten pat. 65 p.

<sup>157</sup> Ten pat. 68 p.

4 lentelė. Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto po 2014 m. sausio 1 d. procedūra ir terminai veikiant ŽPDRIS sistemai

Eil. Nr.	Procedūros etapo pavadinimas	Terminas
1.	Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymo pradėti žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą ir projekto rengimo reikalavimų gavimas	Per 10 darbo dienų nuo žemės sklypo savininko prašymo pateikimo ŽPDRIS sistemoje
2.	Vilniaus miesto savivaldybė paskelbia apie pradedamą rengti žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą ŽPDRIS sistemoje	Iš karto po įsakymo pradėti projektą
3.	Žemės sklypo savininkas sudaro rašytinę formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo sutartį su projekto rengėju ir įkelia jos kopiją į ŽPDRIS	Atliekama ankstesnių etapų metu
4.	Topografinio žemės sklypo plano parengimas ir suderinimas su kompetentingomis institucijomis	Atliekama ankstesnių etapų metu
5.	Formavimo ir pertvarkymo projekto parengimas	Per 10 darbo dienų nuo projekto rengimo reikalavimų gavimo
6.	Formavimo ir pertvarkymo projekto pateikimas visuomenės susipažinimui	Ne mažiau kaip 10 darbo dienų nuo projekto parengimo
7.	Formavimo ir pertvarkymo projekto derinimas Vilniaus miesto savivaldybės miesto plėtros departamente ir Regiono aplinkos apsaugos departamente	Per 5 darbo dienas nuo visuomenės susipažinimo su parengtu projektu termino pabaigos
8.	Formavimo ir pertvarkymo projekto tikrinimas Nacionalinėje žemės tarnyboje	Per 10 darbo dienų nuo projekto suderinimo

9.	Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius tvirtina formavimo ir pertvarkymo projektą	Per 5 darbo dienas nuo projekto tikrinimo išvados gavimo
10.	Matininkas atlieka po padalijimo gautų žemės sklypų kadastrinius matavimus ir parengia kadastro duomenų bylas	Per 10 darbo dienų nuo projekto patvirtinimo
11.	Nacionalinė žemės tarnyba patikrina kadastro duomenų bylas	Per 10 darbo dienų nuo prašymo pateikimo
12.	VĮ „Registrų centras“ įrašo pakeistus žemės sklypo duomenis į Nekilnojamojo turto kadastrą	Per 5 darbo dienas nuo žemės sklypo savininko prašymo pateikimo
		<b>Iš viso:</b> 75 darbo dienos (3 mėnesiai ir trys savaitės)

### 3.2.2. Procedūra iki 2014 m. sausio 1 d.

Norint pasiekti tuos pačius tikslus, kaip aukščiau aprašytoje formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo procedūroje, iki 2014 m. sausio 1 d. nagrinėjamam žemės sklypui būtų reikėję rengti detalųjį planą. Visa detaliojo planavimo procedūra šiuo atveju nesiskiria nuo šiame darbe anksčiau aptartos situacijos, kai keičiama pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis.

Kadangi šiuo atveju žemės sklypas padalijamas į tris atskirus sklypus, pats detaliojo plano dokumento rengimo etapas galėjo būti šiek tiek sudėtingesnis, tačiau atsižvelgiant į tai, kad ir pagrindinės naudojimo paskirties keitimo atveju pagal iki 2014 m. sausio 1 d. galiojusią teritorijų planavimo tvarką detaliojo plano dokumente reikėjo numatyti praktiškai visus sprendinius, kurie privalomi ir žemės sklypo padalinimo bei pagrindinės naudojimo paskirties keitimo atveju. Taigi, šiuo atveju, detaliojo plano dokumento rengimas turėtų užtrukti tiek pat, kaip ir anksčiau aptartos pagrindinės naudojimo paskirties atveju.

Vienintelis dalykas, kurį reikėtų aptarti, yra detaliojo planavimo procedūros metu nustatomi padalinimo būdu gautų žemės sklypų naudojimo būdai ir pobūdžiai.

Norint dviejuose žemės sklypuose statyti daugiabučius pastatus, jiems turėtų būti nustatyta „Kita“ pagrindinė naudojimo paskirtis, „Gyvenamųjų teritorijų“ naudojimo būdas ir „Daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos“ naudojimo pobūdis. Į gatvės raudonąsias linijas patenkančio infrastruktūrai skirto sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis turėtų būti „Kita“, naudojimo būdas „Inžinerinės infrastruktūros teritorijos“, naudojimo pobūdis – „Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams“<sup>158</sup>.

4 lentelė. Žemės sklypo padalinimo, pagrindinės naudojimo paskirties, naudojimo būdo ir pobūdžio keitimo iki 2014 m. sausio 1 d. procedūra ir terminai

<b>Eil. Nr.</b>	<b>Procedūros etapo pavadinimas</b>	<b>Terminas</b>
<b>Parengiamasis etapas</b>		
1.	Žemės sklypo savininkas ir Vilniaus miesto savivaldybės administracija sudaro sutartį dėl detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo žemės sklypo savininkui.	10 darbo dienų
2.	Sutarties dėl detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo pasirašymas	20 darbo dienų
3.	Visuomenės informavimas apie pradedamą rengti detaliojo plano dokumentą	Atliekama planavimo sąlygų išdavimo metu
4.	Vilniaus miesto vyriausiasis architektas išduoda žemės sklypo savininkui planavimo sąlygas	20 darbo dienų
5.	Žemės sklypo savininkas parengia planavimo užduotį	5 darbo dienos
6.	Planavimo užduoties derinimas su Vilniaus miesto vyriausiuoju architektu	15 darbo dienų
7.	žemės sklypo savininkas sudaro planavimo sutartį su plano rengėju	Atliekama ankstesnių etapų metu
<b>Teritorijų planavimo dokumento rengimo etapas</b>		
8.	Detaliojo planavimo dokumento parengimas	40 darbo dienų
<b>Sprendinių pasekmių vertinimo etapas</b>		

<sup>158</sup> Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012 m. liepos 11 d. įsakymas „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymo Nr. 3D-37/D1-40 "Dėl Pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties žemės naudojimo būdų turinio, žemės sklypų naudojimo pobūdžių sąrašo ir jų turinio patvirtinimo" pakeitimo“, *Valstybės žinios*, 2012-07-17, Nr. 84-4416.

9.	Poveikio aplinkai vertinimas ir atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo	Neatliekama
<b>Baigiamasis etapas</b>		
10.	Susipažinimas su parengtu detaliojo planavimo dokumentu ir vieša ekspozicija	20 darbo dienų
11.	Viešas susirinkimas	1 darbo diena
12.	Detaliojo planavimo dokumento derinimas Vilniaus miesto savivaldybės nuolatinėje statybos komisijoje	15 darbo dienų
13.	Detaliojo planavimo dokumento tikrinimas Valstybinėje teritorijų planavimo ir statybos inspekcijoje prie Aplinkos ministerijos	20 darbo dienų
14.	Detaliojo planavimo dokumento tvirtinimas Vilniaus miesto savivaldybės taryboje arba administracijos direktoriaus	20 darbo dienų
15.	Paskelbimas apie detaliojo planavimo dokumento patvirtinimą	Atliekama detaliojo planavimo dokumento registravimo metu
16.	Detaliojo planavimo dokumento registravimas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre	15 darbo dienų
17.	Matininkas atlieka gautų padalinius žemės sklypų kadastrinius matavimus ir parengia kadastro duomenų bylas	Per 10 darbo dienų nuo projekto patvirtinimo
18.	Nacionalinė žemės tarnyba patikrina kadastro duomenų bylas	Per 10 darbo dienų nuo prašymo pateikimo
	VĮ „Registrų centras“ įrašo naujų detaliojo plano pagrindu gautų žemės sklypų duomenis į Nekilnojamojo turto kadastrą	Per 5 darbo dienas nuo žemės sklypo savininko prašymo pateikimo
		<b>Iš viso:</b> 226 darbo dienos (apie 11 mėnesių)



### 3.3. Tyrimo rezultatų aptarimas

Išanalizavus skirtingas vietovės lygmens teritorijų planavimo procedūras, būtina aptarti ir apibendrinti atlikto tyrimo rezultatus.

Visų pirma, reikėtų palyginti žemės sklypo pagrindinės naudojimo paskirties ir naudojimo būdo keitimą po 2014 metų ir pagrindinės naudojimo paskirties, naudojimo būdo ir pobūdžio keitimą iki 2014 metų, kai būdavo rengiamas detalusis planas (žr. 5 lent.).

Skirtumas tarp abiejų procedūrų atlikimo laiko – apie 200 darbo dienų, t.y. 10 mėnesių. Toks laiko tarpas iš pirmo žvilgsnio atrodo labai ilgas, tačiau detaliojo planavimo procedūros, kuri buvo taikoma iki 2014 m. sausio 1 d., tikslas neapsiribojo vien tik žemės sklypo pagrindinės naudojimo paskirties keitimu. Kaip buvo aptarta šio baigiamojo magistro darbo teorinėje dalyje, detaliojo planavimo pagalba buvo nustatomos ir suplanuojamos visos svarbiausios sąlygos darniai plėtrai planuojamoje teritorijoje ir iš dalies aplinkinėms teritorijoms – socialinės ir inžinerinės infrastruktūros, gatvių, racionalaus užstatymo ir t.t. Be to, detaliojo planavimo atveju, priimant sprendimus galėjo dalyvauti ir suinteresuoti visuomenės atstovai, į kurių pasiūlymus turėjo būti atsižvelgiama.

Tuo tarpu žemės sklypo pagrindinės naudojimo paskirties keitimas savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu realiai gali būti vadinamas tik dokumentu, kurio pagrindu keičiama vien tik pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis ir daugiau jokie darniai plėtrai reikalingi duomenys nenustatomi.

5 lentelė. Žemės sklypo pagrindinės naudojimo paskirties keitimo detaliojo planu ir savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu, palyginimas

	<b>Žemės sklypo pagrindinės naudojimo paskirties, naudojimo būdo ir pobūdžio keitimas iki 2014 m.</b>	<b>Žemės sklypo pagrindinės naudojimo paskirties ir naudojimo būdo keitimas po 2014 m.</b>
<b>Valstybės institucijų atliekamų veiksmų terminai</b>	25 darbo dienos	150 darbo dienų
<b>Viešinimo terminai</b>	-	21 darbo diena
<b>Bendri visos teritorijų planavimo procedūros terminai</b>	26 darbo dienos	226 darbo dienos

Apibendrinant žemės sklypo paskirties keitimo procedūrų palyginimą, reikia pažymėti, kad detaliuoju planu išsprendžiama daugelis klausimų, kurių nebereikėtų spręsti statinių projektavimo metu. Tuo tarpu paskirties keitimas savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu viską, kas galėjo būti išspręsta detaliuoju planu, nukelia į statinių projektavimo stadiją. Tad žiūrint plačiau, galima teigti, kad abiem atvejais iki statinių statybą leidžiančių dokumentų gavimo, visas procesas, apimantis tiek teritorijų planavimą, tiek statinių projektavimą, užtruktų panašiai abiem lygintais atvejais.

Atkreiptinas dėmesys, kad žemės sklypų pagrindinės naudojimo paskirties keitimas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu ne kartą yra įvykdytas praktikoje ir dažniausiai įvykdomas teisės aktų nustatytais terminais.

Tęsiant atlikto tyrimo rezultatų analizę, būtina palyginti teritorijų planavimo procedūras, kai keičiama pagrindinė naudojimo paskirtis ir žemės sklypas padalinamas į atskirus sklypus. Visų trijų tyrimo metu išnagrinėtų skirtingų procedūrų terminai siekiant atlikti šiuos uždavinius pateikti 6 lentelėje.

6 lentelė. Detaliojo planavimo bei formavimo ir pertvarkymo projekto procedūrų palyginimas

	<b>Detaliojo planavimo procedūra iki 2014 m. sausio 1 d.</b>	<b>Formavimo ir pertvarkymo projekto procedūra neveikiant ŽPDRIS</b>	<b>Formavimo ir pertvarkymo projekto procedūra veikiant ŽPDRIS</b>
<b>Valstybės institucijų atliekamų veiksmų terminai</b>	150 darbo dienos	80 darbo dienų	45 darbo dienos
<b>Viešinimo terminai</b>	21 darbo diena	10 darbo dienų	10 darbo dienų
<b>Bendri visos teritorijų planavimo procedūros terminai</b>	226 darbo dienos (apie 11 mėnesių)	110 darbo dienų (apie 5,5 mėnesio)	75 darbo dienos (apie 4 mėnesius)

Kaip galima įžvelgti, šiuo atveju detaliojo planavimo procedūra iš esmės trunka tiek pat laiko, kaip ir keičiant pagrindinę žemės sklypo naudojimo paskirtį. Taip yra todėl, kad abiem atvejais detaliojo planavimo procesas yra iš esmės toks pat ir jo metu sprendžiami iš esmės tie patys klausimai.

Lyginant detaliojo planavimo bei formavimo ir pertvarkymo projekto procedūrų terminus, akivaizdžiai matosi, kad nuo 2014 m. sausio 1 d. galiojanti tvarka leidžia ženkliai greičiau pasiekti teritorijų planavimo tikslus. Tačiau verta atkreipti dėmesį į tai, kad atliekant tyrimą buvo remtasi teisės aktuose, reglamentuojančiuose teritorijų planavimo procedūras, nurodytais terminais.

Praktikoje, atliekant formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, derinimo, viešinimo ir tvirtinimo etapus, ne viskas vyksta taip, kaip numatyta teisės aktuose, ypač kalbant apie tvarką, kuria buvo vadovaujama nuo 2014 m. sausio 1 d. iki ŽPDRIS sistemos veikimo. Tuo metu praktikoje nusistovėjo tvarka, kad kiekvienas etapas trukdavo apie 20 darbo dienų, nesvarbu, ar tai įsakymo pradėti formavimo ir pertvarkymo projektą gavimas, ar projekto derinimas, tikrinimas, tvirtinimas.

Tą greičiausiai galima būtų paaiškinti tuo, kad priėmus naujus teritorijų planavimą reglamentuojančius įstatymus, skubant buvo parengti poįstatyminiai teisės aktai, kuriuose nebuvo numatytos jokios pereinamojo laikotarpio tvarkos, kuria turėtų vadovautis tiek žemės sklypų savininkai, tiek teritorijų planuotojai ar valstybės institucijos. Kaip pavyzdį galima būtų paminėti Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės<sup>159</sup>, kuriose nebuvo numatyta situacija, kad ŽPDRIS veiks ne iš karto.

Kaip buvo minėta anksčiau, Nacionalinė žemės tarnyba išaiškino, kad esant šiai situacijai reikia visus veiksmus atlikti remiantis senąja, iki 2014 m. sausio 1 d. galiojusia tvarka<sup>160</sup>.

Tačiau dėl to kilo šiokia tokia teisinė kolizija, kadangi seną ir naują tvarką reglamentuojančiuose teisės aktuose skiriasi numatyti kai kurių procedūrų terminai. Dėl to galima drąsiai teigti, kad esant tokiai situacijai paliekama pernelyg daug vietos interpretacijai, kurios dėka ne visada priimami sprendimai žemės sklypų savininkų naudai.

Be to, analizuojant formavimo ir pertvarkymo projektų procedūros terminus, svarbu paminėti, kad įsigaliojus naujai teritorijų planavimo tvarkai nei Vilniaus miesto savivaldybė, nei Nacionalinė žemės tarnyba, nei kitos derinančios ar kitus veiksmus atliekančios institucijos nebuvo pasiruošusios, kadangi atsirado daug situacijų, kuriose niekas nežinojo kaip reikia elgtis ar kam atlikti

---

<sup>159</sup> Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymas „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymo Nr. 3D-452/D1-513 „Dėl Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo“, *Teisės aktų registras*, 2014-01-14, Nr. 2014-00175.

<sup>160</sup> Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos. Prieiga per internetą: <http://www.nzt.lt/go.php/lit/Kaip-turime-atlikti-veiksmus-susijusius-su-zemes-sklypu-formavimo-ir-pertvarkymo-projektu-rengimu-viesinimu-ir-kt/0/1393/394> (žiūrėta 2015-03-10)

tam tikras funkcijas. Greičiausiai dėl to nereikėtų kaltinti vien tik šių institucijų, o greičiau kalbėti apie tai, kad poįstatyminius teisės aktus leidusios Žemės ūkio ir Aplinkos ministerijos nenumatė visų galimų problemų ir jų sprendimo būdų. Žvelgiant iš kitos pusės, šioks toks chaosas turbūt yra neišvengiamas, kai per labai trumpą laikotarpį įvedamos didelės naujovės.

Reikia paminėti, kad nesugebėjimas ilgiau nei metus, nuo 2014 m. sausio 1 d., įdiegti ŽPDRIS sistemos yra turbūt pats blogiausias įstatymų vykdymo pavyzdys per ilgą Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo sistemos raidą.

Turbūt didžiausias pasiekimas kalbant apie šį periodą yra toks, kad teritorijų planavimo procesai nenutrūko. Dėl to turbūt reikėtų dėkoti savivaldybėms ir kitoms derinančioms institucijoms, kurios nors ir nežinodamos kaip tiksliai elgtis tam tikrose situacijose tęsė pradėtus procesus ir galiausiai suformavo tam tikrą praktiką.

Be to, reikia atkreipti dėmesį į tai, kad maksimaliai supaprastinus žemės sklypų pagrindinės naudojimo paskirties keitimo procedūrą iki savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymo, gerokai padidėjo žemės sklypų savininkų, kurie suskubo atlikti šią procedūrą, kuri iš esmės palyginus su tvarka, galiojusia iki 2014 m. sausio 1 d., trunka labai trumpai ir praktiškai nieko nekainuoja. Deja, pateikti konkrečių duomenų, kokiam skaičiui sklypų buvo pakeista pagrindinė naudojimo paskirtis savivaldybės administracijos direktorių sprendimais, šiuo metu yra neįmanoma, nes VI „Registru centras“ gali pateikti tik netikslus duomenis, kadangi didelė dalis žemės sklypų savininkų gavę savivaldybės administracijos direktorių įsakymus keisti pagrindinę naudojimo paskirtį, nesikreipė dėl žemės sklypų duomenų keitimo nekilnojamojo turto kadastrė. Tuo tarpu savivaldybės, jei ir veda statistiką šiuo klausimu, dažniausiai tai daro neoficialiai ir duomenų neskelbia.

Taip pat svarbu paminėti, kad žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo procedūros gerokai paprastesnės ir pigesnės nei detalusis planavimas, todėl šių procedūrų skaičius per pirmuosius 8 mėnesius nuo naujos teritorijų planavimo tvarkos įsigaliojimo, išaugo kone dvigubai, lyginant su 2013 metais rengtų detaliųjų planų skaičiumi<sup>161</sup>. Be to, remiantis Aplinkos ministerijos teritorijų planavimo, urbanistikos ir architektūros departamento direktoriaus Mariaus Narmonto pateikiama informacija, per visus 2014 metus Lietuvoje buvo pradėta apie 2500 formavimo ir pertvarkymo projektų<sup>162</sup>.

---

<sup>161</sup> Naujasis teritorijų planavimo įstatymas veikia: žemėtvarkos projektų – kone dvigubai daugiau, *15min.lt*, 2014-11-12, prieiga per internetą: <http://www.15min.lt/naujiena/aktualu/lietuva/naujasis-teritoriju-planavimo-istatymas-duoda-vaisiu-zemetvarkos-kone-dvigubai-daugiau-56-466066>, (žiūrėta 2015-03-15).

<sup>162</sup> Narmontas M. Infrastruktūros įstatymo projekto ir Teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo projekto pristatymas, *Kasmetinė vyriausiųjų architektų konferencija: Druskininkai, 2015-03-26*.

Tuo remiantis galima teigti, kad ženkliai padidėjo darbo savivaldybių tarnautojams, atsakingiems už teritorijų planavimą. Todėl neturėtų būti keista, kad procedūrų atlikimo terminai savivaldybėse, ar kitose derinančiose institucijose praktikoje tapo ilgesni, negu ministerijų parengtuose poįstatyminiuose teisės aktuose nustatyti terminai. Šioje situacijoje taip pat galima išvelgti, kad rengiant poįstatyminius teisės aktus nebuvo atsižvelgta į savivaldybių ir kitų institucijų darbo krūvį, atliekamų darbų sudėtingumą ir specialistų trūkumą, galinčių dirbti su teritorijų planavimo dokumentais ir procedūromis.

Tęsiant tyrimo rezultatų analizę, reikia aptarti modeliuotos formavimo ir pertvarkymo procedūros, kuri atliekama veikiant ŽPDRIS sistemai, terminus.

Šiuo atveju iš karto galima atkreipti dėmesį, kad gavus prašymą pradėti formavimo ir pertvarkymo projektą, savivaldybės teritorijų planavimo specialistai turi atlikti analizę, ar toks projektas gali būti rengiamas.

Svarbu paminėti, kad ši analizė neapsiriboja vien tik savivaldybės lygmens bendrojo plano sprendinių planuojamam sklypui patikrinimu. Turi būti išnagrinėjama aplinkinė žemės sklypo situacija, privažiavimai, galiojantys kiti teritorijų planavimo dokumentai ir t.t. Be to, turi būti kruopščiai parengti projekto rengimo reikalavimai.

Atkreiptinas dėmesys, kad kiekvieno formuojamo ir pertvarkomo žemės sklypo atvejis yra unikalus – vienu atveju projektas gali būti nesudėtingas ir nesukeliantis jokio poveikio aplinkinei teritorijai, kitu atveju – reikalaujantis kruopščios analizės ne tik nagrinėjant bendrojo plano sprendinius, bet ir susisiekimo, visuomeninio transporto, vaikų darželių, mokyklų klausimais. Tad nustatytas 10 darbo dienų terminas šiai procedūrai kartais gali būti nepakankamas.

Svarbu paminėti, kad Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių 26 punkte įtvirtinta, kad jei formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai per nustatytą terminą, t.y. 5 darbo dienas, nepateikiami, projektas gali būti pradėtas rengti<sup>163</sup>. Šis taisyklių punktas yra nelogiškas, kadangi formavimo ir pertvarkymo projektas negali iš esmės būti rengiamas be šių reikalavimų, nes projekto rengėjas elementariai neturės kuo pagrįsti projekto sprendinių jį derinant. Be to, rengti formavimo ir pertvarkymo projekto iki projekto rengimo reikalavimų gavimo ir taip niekas nedraudžia, tad šį taisyklių punktą teisiškai galima būtų laikyti niekiniu.

---

<sup>163</sup> Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymas „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymo Nr. 3D-452/D1-513 „Dėl Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo“, *Teisės aktų registras*, 2014-01-14, Nr. 2014-00175.

Kritiškai reikėtų vertinti ir 5 darbo dienų projekto derinimo, 10 darbo dienų projekto tikrinimo ir 5 darbo dienų tvirtinimo terminus. Kaip minėta anksčiau, formavimo ir pertvarkymo projektų derinimas, kol neveikė ŽPDRIS sistema, kiekvienoje institucijoje trukdavo apie 20 darbo dienų. Tikrinimas Nacionalinėje žemės tarnyboje taip pat dažniausiai užtrukdavo tokį pat arba ilgesnį terminą, kaip ir projekto tvirtinimas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu.

Taip pat reikia atkreipti dėmesį, kad, pavyzdžiui, administracijos direktoriaus įsakyme tvirtinti projektą, turi atsispindėti visi formavimo ir pertvarkymo projektu įgyvendinami duomenys, tokie kaip sklypų plotai, pagrindinė naudojimo paskirtis ir būdai, ribos, apribojimai, servitutų aprašymai ir t.t. Priklausomai nuo formavimo ir pertvarkymo projekto sudėtingumo, administracijos direktoriaus įsakymas gali būti labai didelės apimties ir jo tinkamas parengimas gali užtrukti pakankamai ilgą laiko tarpą.

Būtent dėl šių priežasčių Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėse nustatyti procedūrų terminai yra gerokai per trumpi. Galima daryti prielaidas, kad arba nebus vadovaujamosi minėtose taisyklėse nustatytais terminais ir dirbama kaip iki tol, arba norint viską atlikti laiku, derinimo ir tikrinimo procedūros bus atliekamos skubant, neįsigilinus į situaciją. Pastaruoju atveju galimos įvairios pasekmės. Gali būti, kad smarkiai kris kompetentingų institucijų darbo kokybė, dėl ko palapsniui gali būti sukelta ilgalaikė žala visai planavimo sistemai ir tuo pačiu visuomenei.

Galimas ir kitas variantas - stengiantis laikytis terminų, kompetentingų institucijų atsakingiems tarnautojams bus paprasčiau tiesiog atmesti projektus kaip neatitinkančius tam tikrų reikalavimų dėl neesminių priežasčių, nors paprastai į tai būtų žiūrima žemės sklypo savininko naudai.

Svarbu paminėti, kad teritorijų planavimo įstatymo 44 straipsnio 1 dalyje numatyta, kad už išvados dėl teritorijų planavimo dokumentų derinimo nepateikimą per šio įstatymo nustatytus terminus juridiniam asmeniui skiriama bauda nuo dviejų tūkstančių iki keturių tūkstančių litų<sup>164</sup>.

Taip pat atkreiptinas dėmesys, kad viena iš valstybės institucijų tarnautojų pareigų yra tinkamai atlikti nustatytas funkcijas ir laiku atlikti pavedamas užduotis<sup>165</sup>. Šių pareigų neatlikimas gali būti laikomas tarnybiniu nusižengimu<sup>166</sup>, todėl valstybės tarnautojai už tarnybinius nusižengimus gali būti traukiami tarnybinėn atsakomybėn<sup>167</sup>.

---

<sup>164</sup> Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas, *Valstybės žinios*, 2013, Nr. 76-3824,

<sup>165</sup> Lietuvos Respublikos valstybės tarnybos įstatymas, *Valstybės žinios*, 2002-04-23, Nr. 45-1708, 15 str. 1 d. 4 p.

<sup>166</sup> Ten pat. 2 str. 12 d.

<sup>167</sup> Ten pat. 28 str.

Visu tuo remiantis galima teigti, kad valstybės tarnautojų baimė dėl tarnybinės atsakomybės gali sąlygoti skubėjimą, dėl kurio kris darbų kokybė.

Svarbu paminėti, kad savivaldybėse dirbantys teritorijų planavimo specialistai taip pat užsiima ir žemės sklypų savininkų ir teritorijų planuotojų konsultavimu, atsako į jų klausimus ir dažniausiai padeda rasti problemų sprendimus. Ši veikla taip pat atima daug darbo laiko. Derėtų nepamiršti, kad teritorijų planavimas yra pakankamai sudėtinga sritis, todėl joje visuomet kyla daug klausimų ir uždavinių, kurie ne visada gali būti išsprendžiami lengviausiu būdu ir per labai trumpus terminus.

Iš to, kas išdėstyta aukščiau galima daryti išvadą, kad Formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėse numatyti procedūrų terminai yra sunkiai įgyvendinami. Aplinkos ir Žemės ūkio ministerijos rengiant šias taisykles nepakankamai atsižvelgė į esamą situaciją su formavimo ir pertvarkymo projektais dirbančiose institucijose ir jų didelį užimtumą.

## IŠVADOS

1. Dažna Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teisės aktų, reglamentuojančių teritorijų planavimo tvarką Lietuvoje, kaita yra didelė problema, kadangi nesukuriamas teritorijų planavimo tęstinumas, atsiranda teisinis netikrumas ir laikinumo įspūdis. Tai ypač aktualu teritorijų planavimo sričiai, kadangi joje vykstantys procesai yra ilgai trunkantys ir teisės aktų kaitaliojimas šių procesų veikimo metu gali sukelti daug painiavos.
2. Nauja, nuo 2014 m. sausio 1 d. įsigaliojusi teritorijų planavimo tvarka įnešė nemažai sumaišties dėl teritorijų planavimo dokumentų klasifikavimo ir atliekamų funkcijų – bendrieji ir detalieji planai priskirti tai pačiai kompleksinių teritorijų planavimo dokumentų kategorijai, vietovės lygmens bendraisiais planais gali būti planuojamos tokio pat ploto teritorijos, iš dalies atliekant tas pačias funkcijas, kaip ir detaliaisiais planais. Vienintelis šias vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentų rūšis skiriantis bruožas – detalieji planai nustato konkretesnius planuojamos teritorijos reglamentus ir rodiklius, be to jais gali būti nustatomi žemės plotai infrastruktūrai ir infrastruktūros koridoriams.
3. Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektai pagal naująją teritorijų planavimo tvarką priskiriami žemėtvarkos planavimo dokumentams, o ne teritorijų planavimo dokumentams, nors atlieka didelę dalį tų pačių teritorijų planavimo uždavinių, kuriuos iki 2014 metų atliko detalieji planai.
4. Galimybė keisti pagrindinę žemės sklypų naudojimo paskirtį pagal bendrųjų planų sprendinius savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu ir planuoti dideles gyvenvietes formavimo ir pertvarkymo projektais, kelia grėsmę darniam teritorijų planavimui, kadangi atveriamas lengvas kelias plėtrai į periferines miestų zonas, kuriose nėra jokios socialinės ir inžinerinės infrastruktūros. Tokių teritorijų plėtra programuoja tai, kad savivaldybėms savo lėšomis gali tekti įrenginėti naują infrastruktūrą, vietoje to, kad atnaujintų esamą infrastruktūrą jau urbanizuotose teritorijose.
5. Pakeitus žemės sklypo pagrindinę naudojimo paskirtį savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu, pagal teisės aktus žemės sklypo vertes turėtų perskaičiuoti savivaldybės administracijos direktorius, tačiau registruojant žemės sklypo pakeitimus nekilnojamojo turto kadastrė, VI „Registru centras“ reikalauja kartu su savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu keisti pagrindinę naudojimo paskirtį pateikti matininko parengtą žemės sklypo verčių perskaičiavimo bylą, kas iš esmės yra perteklinis reikalavimas, dėl kurio žemės sklypo savininkas patiria papildomų išlaidų ir bereikalingai sugaištamas laikas.



6. Vėluojant metus laiko paleisti ŽPDRIS ir teisės aktuose nenumačius galimybės vykdyti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo procedūras šiai sistemai neveikiant, susiklostė praktika, kad vienu metu buvo vadovaujamosi tiek sena, tiek nauja formavimo ir pertvarkymo procedūrų tvarka, dėl ko daugeliu atvejų kilo teisinė kolizija ir atsirado daug vietos interpretacijai, dėl ko ne visuomet buvo priimami sprendimai žemės sklypų savininkų naudai.
7. Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėse nustatyti formavimo ir pertvarkymo projektų derinimo, tikrinimo ir tvirtinimo terminai yra nelogiškai trumpi, kadangi institucijos, atliekančios šiuos darbus realiai užtrunka gerokai ilgiau. Esant dideliame šių institucijų darbuotojų apkrovimui, bei atsižvelgiant į tai, kad pagal darbo specifiką yra būtina darbus atlikti labai kruopščiai, minėtose taisyklėse numatyti per trumpi terminai, skubant juos įvykdyti, gali didinti klaidų tikimybę, kurios gali smarkiai atsiliepti darniam teritorijų vystymuisi.

## PASIŪLYMAI

1. Siekiant išspręsti plėtrą miestų pakraščiuose, kur nėra socialinės ir inžinerinės infrastruktūros, savivaldybės savo bendruosiuose planuose turėtų pažymėti tokias teritorijas kaip neprioritetinės plėtros, kuriose, remiantis teritorijų planavimo įstatymu, savivaldybės nebūtų įsipareigojusios vystyti socialinės ir inžinerinės infrastruktūros. Tokiu būdu bent dalinai būtų sustabdyta plėtra šiose teritorijose, atsižvelgiant į tai, kad infrastruktūros įrengimas nekilnojamojo turto vystytojams dažniausiai neapsimokėtų finansiškai. Gyventojai taip pat mažiau norėtų keltis į teritorijas, kuriose infrastruktūros įrengimas būtų nukeliamas neribotam laikui.
2. Siekiant išlaikyti už formavimo ir pertvarkymo projektų derinimą, tikrinimą ir tvirtinimą atsakingų institucijų darbo kokybę, turėtų būti nustatyti protingi ir praktiškai įgyvendinami projektų derinimo, tikrinimo ir tvirtinimo terminai. Be to, toks sprendimas nutrauktų užprogramuotą valstybės tarnautojų, dirbančių su formavimo ir pertvarkymo projektais, sistemingą teisės aktų pažeidinėjimą

## BIBLIOGRAFINIŲ ŠALTINIŲ SĄRAŠAS

### 1. Lietuvos Respublikos teisės aktai:

- 1.1. Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymas, *Valstybės žinios*, 1991-08-31, Nr. 24-635.
- 1.2. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas, *Valstybės žinios*, 1995-12-30, Nr. 107-2391.
- 1.3. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas, *Valstybės žinios*, 2013-07-16, Nr. 76-3824.
- 1.4. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas, *Valstybės žinios*, 2013-07-16, Nr. 76-3824.
- 1.5. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas, *Valstybės žinios*, 1994-05-06, Nr. 34-620.
- 1.6. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas, *Valstybės žinios*, 2004-01-27, Nr. 28-868.
- 1.7. Lietuvos Respublikos savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymas, Įstatymo projektas, 2015-03-03, Nr. 15-1944
- 1.8. Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas, *Valstybės žinios*, 1996-08-30, Nr. 82-1965.
- 1.9. Lietuvos Respublikos valstybės tarnybos įstatymas, *Valstybės žinios*, 2002-04-23, Nr. 45-1708.

### 2. Lietuvos Respublikos poįstatyminiai teisės aktai:

- 2.1. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009 m. rugsėjo 16 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. rugsėjo 11 d. nutarimo Nr. 1160 "Dėl Nacionalinės darnaus vystymosi strategijos patvirtinimo ir įgyvendinimo" pakeitimo“, *Valstybės žinios*, 2009-10-10, Nr. 121-5215.
- 2.2. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. rugsėjo 11 d. nutarimas „Dėl Nacionalinės darnaus vystymosi strategijos patvirtinimo ir įgyvendinimo“, *Valstybės žinios*, 2003-09-19, Nr. 89-4029.
- 2.3. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2010 m. liepos 21 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. birželio 19 d. nutarimo Nr. 721 "Dėl Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo Dokumentų registro nuostatų ir Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo duomenų banko nuostatų patvirtinimo" pakeitimo“, *Valstybės žinios*, 2010-07-31, Nr. 91-4814.
- 2.4. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. sausio 15 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimo Nr. 1073 „Dėl Pagrindinės žemės

- naudojimo paskirties nustatymo ir keitimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo“, *Teisės aktų registras*, 2015-01-15, Nr. 2014-01-20.
- 2.5. Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymas „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymo Nr. 3D-452/D1-513 „Dėl Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo“, *Teisės aktų registras*, 2014-01-14, Nr. 2014-00175.
- 2.6. Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 11 d. įsakymas „Dėl žemės ūkio ministro ir aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymo Nr. 3D-37/D1-40 "Dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties žemės naudojimo būdų turinio, žemės sklypų naudojimo pobūdžių sąrašo ir jų turinio patvirtinimo" pakeitimo“, *Valstybės žinios*, 2013-12-14, Nr. 128-6536.
- 2.7. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. kovo 5 d. įsakymas „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. gruodžio 30 d. įsakymo Nr. D1-708 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.05.06:2010 „Statinio projektavimas“ patvirtinimo“ pakeitimo“, *Teisės aktų registras*, 2014-03-05, Nr. 2661.
- 2.8. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. gegužės 3 d. įsakymas „Dėl Detaliųjų planų rengimo taisyklių patvirtinimo“, *Valstybės žinios*, 2004-05-13, Nr. 79-2809.
- 2.9. Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012 m. liepos 11 d. įsakymas „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymo Nr. 3D-37/D1-40 "Dėl Pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties žemės naudojimo būdų turinio, žemės sklypų naudojimo pobūdžių sąrašo ir jų turinio patvirtinimo" pakeitimo“, *Valstybės žinios*, 2012-07-17, Nr. 84-4416.
- 2.10. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2011 m. spalio 12 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimo Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo" ir 2008 m. lapkričio 19 d. nutarimo Nr. 1256 "Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimo Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo" pakeitimo" pakeitimo“, *Valstybės žinios*, 2011-10-18, Nr. 125-5950.
- 2.11. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymas „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 m. liepos 9 d. įsakymo Nr. 349 "Dėl Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos nuostatų patvirtinimo" pakeitimo“, *Valstybės žinios*, 2004-11-25, Nr. 170-6282

### **3. Periodiniai leidiniai:**

- 3.1. Tiškus G. Teritorijų planavimo įstatymas: situacijos, kurių nėra ir negali būti, *Statyba ir architektūra*, 2015-01-09, prieiga per internetą: <http://sa.lt/teritoriju-planavimo-istatymas-situacijos-kuriu-nera-ir-negali-buti/>
- 3.2. Naujasis teritorijų planavimo įstatymas veikia: žemėtvarkos projektų – kone dvigubai daugiau, *15min.lt*, 2014-11-12, prieiga per internetą: <http://www.15min.lt/naujiena/aktualu/lietuva/naujasis-teritoriju-planavimo-istatymas-duoda-vaisiu-zemetvarkos-kone-dvigubai-daugiau-56-466066>

### **4. Elektroniniai šaltiniai:**

- 4.1. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, Prieiga per internetą: <http://www.nzt.lt/go.php/lit/Kaip-turime-atlikti-veiksmus-susijusius-su-zemes-sklypu-formavimo-ir-pertvarkymo-projektu-rengimu-viesinimu-ir-kt/0/1393/394> (žiūrėta 2015-03-10).
- 4.2. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, Prieiga per internetą: <http://www.nzt.lt/go.php/lit/Pradeda-veikti-Zemetvarkos-planavimo-dokumentu-rengimo-informacine-sistema-ZPDRIS> (žiūrėta 2015-03-10).
- 4.3. Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerija. Teritorijų planavimą reglamentuojantys teisės aktai nuo 2014 m. sausio 1 d., prieiga per internetą: <http://www.am.lt/VI/index.php#a/14089> (žiūrėta 2015-03-10).

### **5. Kiti šaltiniai:**

- 5.1. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas iki 2015 metų. Patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2007 m. vasario 14 d. sprendimu Nr. 1-1519. Reg. Nr. 010011001881 Vilniaus miesto savivaldybės teritorijų planavimo dokumentų registre, Vilnius: Savivaldybės įmonė „Vilniaus planas“, 2009.
- 5.2. Narmontas M. Infrastruktūros įstatymo projekto ir Teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo projekto pristatymas, *Kasmetinė vyriausiųjų architektų konferencija: Druskininkai, 2015-03-26*.

## SANTRAUKA

### LIETUVOS TERITORIJŲ PLANAVIMO SISTEMOS ANALIZĖ IR VERTINIMAS

2014 m. sausio 1 d. įsigaliojus naujam Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymui, iš esmės pasikeitė teritorijų planavimo tvarka Lietuvoje, todėl šio baigiamojo magistro darbo tikslas – išanalizuoti ir palyginti teritorijų planavimo Lietuvoje tvarką, procedūras iki 2014 m. sausio 1 d. ir po 2014 m. sausio 1 d. Šiuo darbu siekiama išspręsti problemą ar naujoji teritorijų planavimo tvarka neatneš suirutės teritorijų planavimo procese ir ar nebus sukelta ilgalaikė žala.

Darbo tema aktuali, nes teritorijų planavimas svarbus ne tik valstybės institucijoms ar šios srities profesionalams, bet ir visiems Lietuvos gyventojams, kadangi tiesiogiai ir netiesiogiai įtakoja gyvenamąją ir darbo aplinką, jos užterštumą, visuomenės sveikatą, socialines problemas ir galiausiai ekonomikos situaciją.

Šio darbo teorinėje dalyje aptariami svarbiausi Lietuvos Respublikos teritorijų planavimą reglamentuojantys teisės aktai, jų raida nuo 1991 metų iki šių laikų. Ypatingas dėmesys skiriamas nuo 2014 m. sausio 1 d. įsigaliojusiai naujai teritorijų planavimo tvarkai – aptariamos didžiausios jos įvestos naujovės, analizuojami didžiausi privalumai ir trūkumai, taip pat aiškinamasi, ar ši nauja tvarka neatneš žalos darniam teritorijų planavimui.

Šiame darbe atliekamas tyrimas, kurio metu teisės aktų analizės, lyginimo ir stebėjimo metodų pagalba, lyginamos teritorijų planavimo procedūros, kuriomis siekiama tų pačių teritorijų planavimo uždavinių, iki 2014 m. sausio 1 d. ir po to. Tyrime pateikiamas tikslus šių procedūrų aprašymas, eiga ir terminai, taip pat aptariami svarbiausi šių procedūrų aspektai, privalumai ir trūkumai.

Atlikus teorinę teritorijų planavimo tvarkos analizę ir tyrimą, darytinos išvados, kad dažna teritorijų planavimą reglamentuojančių teisės aktų kaita sukelia teisinį netikrumą ir tęstinumo nebuvimą, naujoji teritorijų planavimo tvarka sąlygoja painiavą, atskiriant teritorijų planavimo ir žemėtvarkos planavimo dokumentus, taip pat šia tvarka pagreitinus ir supaprastinus teritorijų planavimo procesus, atvertas kelias plėtrai miestų periferinėse teritorijose.

**Raktiniai žodžiai:** teritorijų planavimas, teritorijų planavimo įstatymas, kompleksinis teritorijų planavimo dokumentas, detalus planas, bendrasis planas, formavimo ir pertvarkymo projektas, pagrindinės naudojimo paskirties keitimas.

## SUMMARY

### LITHUANIAN TERRITORIAL PLANNING SYSTEM ANALYSIS AND EVALUATION

On January 1, 2014 new Territorial planning law came into force, which has fundamentally changed territorial planning procedures in Republic of Lithuania. This Master's thesis aim – to analyze and compare the territorial planning procedures before January 1, 2014 and after January 1, 2014. This thesis also aims to solve the problem of whether new territorial planning procedures will not bring turmoil and long-term damage into territorial planning process.

The topic is relevant because the territorial planning is important not only for state institutions and professionals in the field, but also to all residents of Lithuania, as directly and indirectly affect their living and working environment, public health, social problems and consequently economic situation.

In the theoretical part of this thesis, the key issues of spatial planning legislation and their evolution from 1991 to the present day are evaluated. Special attention is paid for evaluation of the new planning legislation, its key benefits and drawbacks.

In the research part of this thesis, main territorial planning procedures before January 1, 2014 and after have been compared and analyzed.

To draw the conclusion, common territorial planning legislation changes in Lithuania cause legal uncertainty, also speeding up and simplifying the territorial planning procedures can cause unnecessary development of peripheral urban areas.

**Key words:** territorial planning, spatial planning, territorial planning law, detailed plan, general plan.