

2025 m. gruodžio 4 d.

MERO POTVARKIŲ DĖL SKLYPŲ PASKIRTIES IR (AR) NAUDOJIMO BŪDO PAKEITIMO TEISĖTUMO TYRIMAS



VALSTYBINĖ TERITORIJŲ
PLANAVIMO IR STATYBOS
INSPEKCIJA

DĖL STT REKOMENDACIJŲ IR AM PAVEDIMO ĮGYVENDINIMO

MINISTERIJOS PAVEDIMAS VTPSI

Klausimus, susijusius su pagrindinės žemės naudojimo paskirties ar naudojimo būdo pakeitimu įtraukti į planuojamų mokymų suinteresuotoms institucijoms temas, taip pat kaip institucijos, atsakingos už administracinių nusižengimų, susijusių su neteisėtu pagrindinės žemės naudojimo paskirties ar naudojimo būdo pakeitimu ar neteisėtu atsisakymu pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ar naudojimo būdą, tyrimu, įtraukti į metinių patikrinimų planus sprendimų dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties ar naudojimo būdo pakeitimo ar neteisėto atsisakymo pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ar naudojimo būdą patikrinimus.



VTPSI, reaguodama į STT rekomendacijas ir Aplinkos ministerijos pavedimą 2025 m.:

- atliko VTPSI gautų skundų pagrindu atliktų patikrinimų (laikotarpyje nuo 2020 iki 2025 m), nevykdant TP proceso, analizę, t. y. su pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo, keitimo susijusių procesų analizę, identifikuojant klaidas ir priimtų sprendimų teisinius pagrindus.
- įsivertino 2024 m. savivaldybių merų ar jų įgaliotų savivaldybės administracijos direktorių priimtų sprendimų dėl žemės sklypo pagrindinės žemės naudojimo paskirties pakeitimo ir (ar) žemės sklypo naudojimo būdo pakeitimo ar nustatymo mąstą;
- atliko nuo 2025-06-01 savivaldybių merų ar jų įgaliotų savivaldybės administracijos direktorių priimtų tam tikrų sprendimų dėl žemės sklypo pagrindinės žemės naudojimo paskirties pakeitimo ir (ar) žemės sklypo naudojimo būdo pakeitimo ar nustatymo patikrinimą;

INICIJUOTA PATIKRINIMŲ PAGAL GAUTUS 2020-2025 M.

23

Atlikti patikrinimai

11

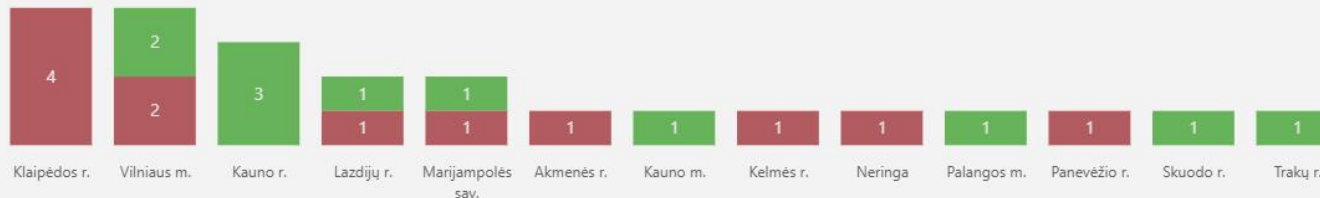
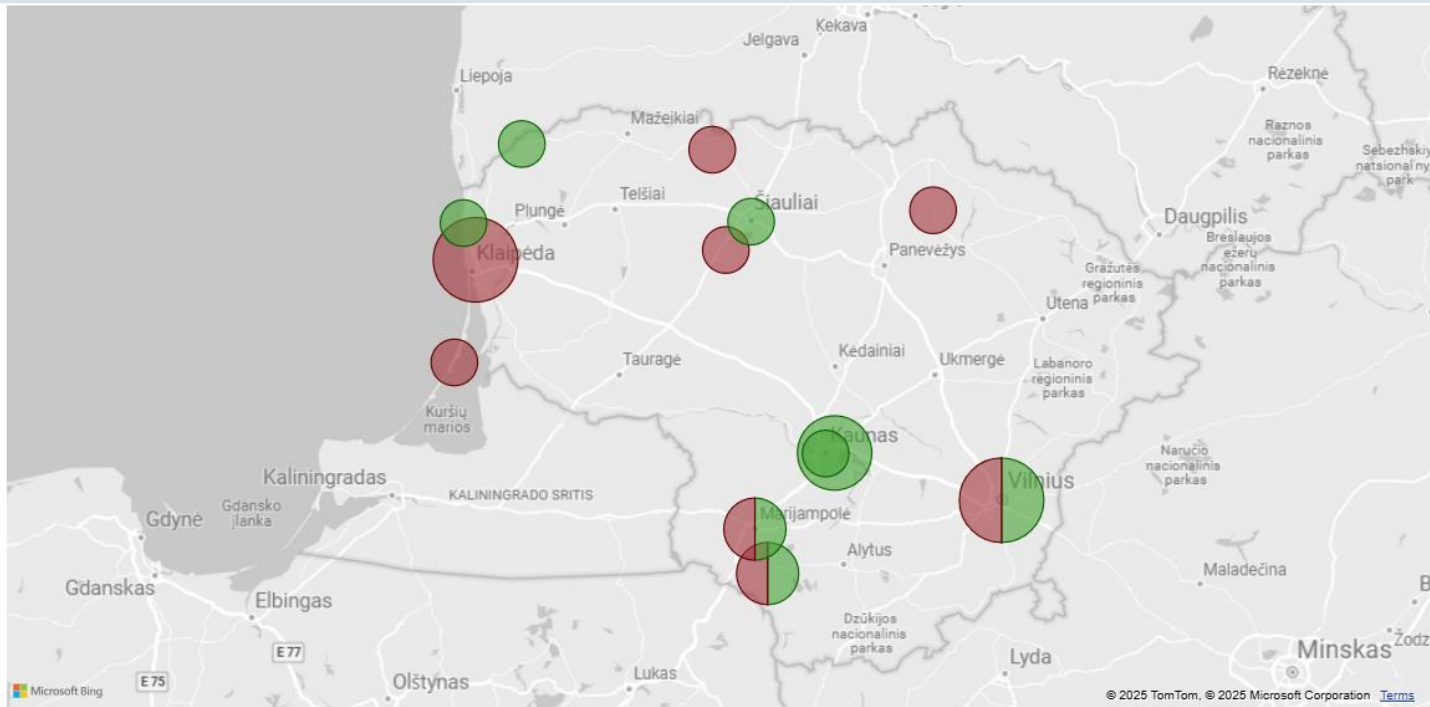
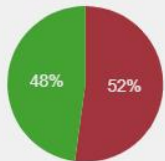
Be pažeidimų

12

Nustatytų pažeidimų

5

Pažeidimų tipai



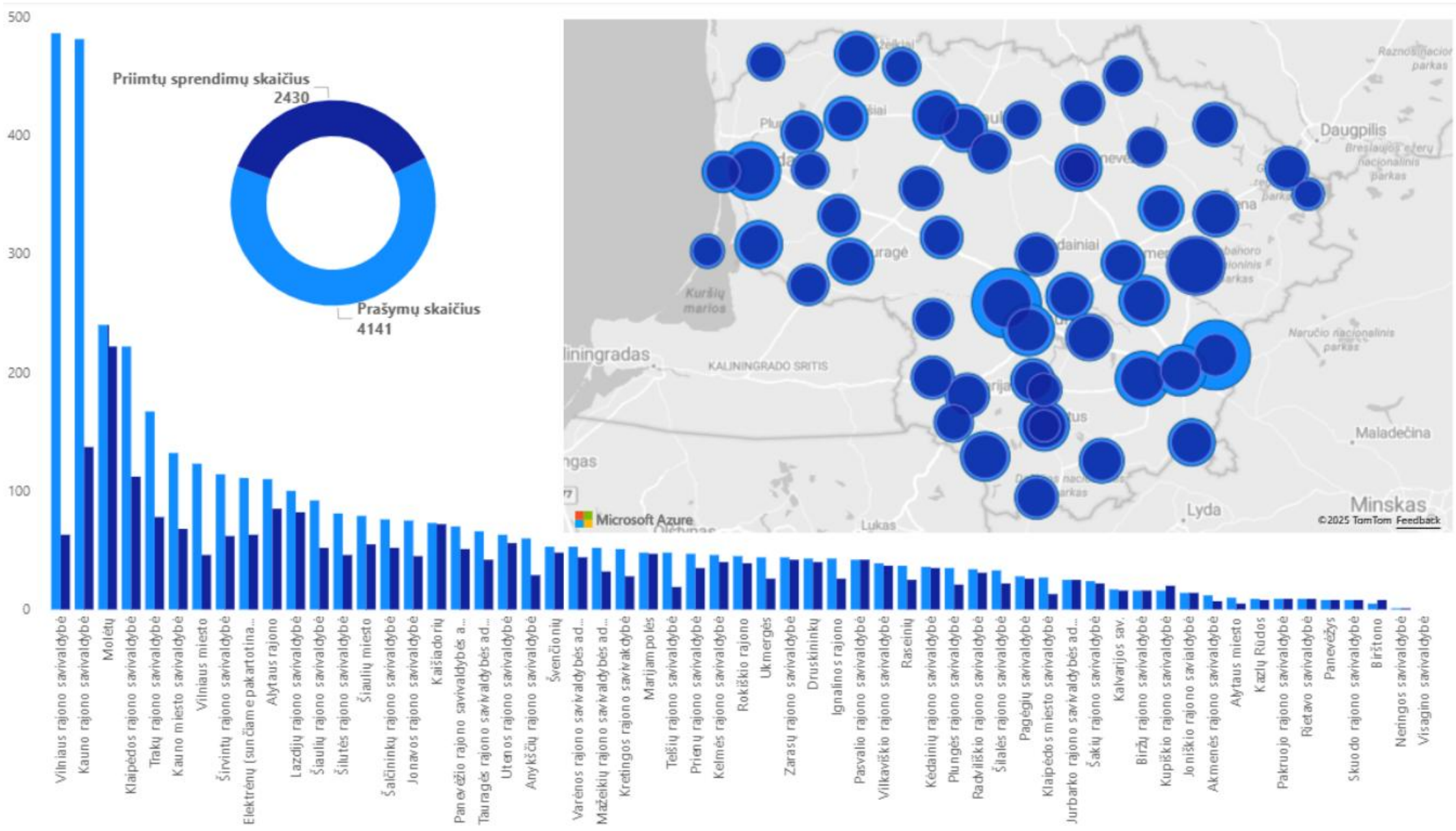
VTPSI 2020-2025 metų laikotarpyje buvo gavusi 23 skundus dėl priimtų administracinių sprendimų nevykdant TP proceso.

Nustatyti pažeidimai:

- Pagal BP numatyta prievolė parengti DP
- Neatitinka BP sprendinių
- Sklypui galioja DP
- Nustatyti 2 naudojimo būdai
- Potvarkis priimtas neturint savininko ar valdytojo pritarimo keisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį bei naudojimo būdą, taip pat kitų įstatymų nustatytiems valdytojams.

Atliktų patikrinimų apibendrinimo schema

2024 M. GAUTŲ PRAŠYMŲ IR PRIIMTŲ SPRENDIMŲ STATISTIKA



NUO 2025-06-01 PRIIMTŲ SPRENDIMŲ PATIKRA

VTPSI kreipėsi į Lietuvos savivaldybių asociaciją (toliau- Asociacija) prašydama pateikti sąrašą 2025 metais kiekvienoje savivaldybėje priimtų sprendimų dėl žemės sklypo pagrindinės žemės naudojimo paskirties pakeitimo ir (ar) žemės sklypo naudojimo būdo pakeitimo ar nustatymo.

Asociacija 2025-06-18 raštu Nr. SD-2025/423 pateikė VTPSI prašomą informaciją.

VTPSI susistemino pateiktą informaciją, atlikdama **nuo 2025-06-01** savivaldybių merų ar jų įgaliotų savivaldybės administracijos direktorių **priimtus sprendimus** dėl žemės sklypo pagrindinės žemės naudojimo paskirties pakeitimo ir (ar) žemės sklypo naudojimo būdo pakeitimo ar nustatymo.

Atrinkti 150 sprendimai (laikotarpyje 2025-06-01 – 2025-06-18) .



Įvertinus darbo krūvį ir turimus žmogiškuosius išteklius, **automatiniu būdu atlikta atranka iš 150 atrinktų sprendimų pagal šiuos kriterijus:**

- Kai savivaldybėje priimta 4 arba mažiau potvarkių (iš viso 36 savivaldybės) – atrinkti 20 proc. savivaldybių, iš jų po 1-ą potvarkį patikrinimui atlikti;
- Kai savivaldybėje priimta nuo 5 iki 10 potvarkių (7 savivaldybės) – iš kiekvienos savivaldybės atrinkti po 10 proc. potvarkių patikrinimui atlikti;
- Kai savivaldybėje priimta daugiau kaip 10 potvarkių (1 savivaldybė) – atrinkti 25 proc. potvarkius patikrinimui atlikti;

Atrinkta 20 mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus priimtų sprendimų dėl žemės sklypo pagrindinės žemės naudojimo paskirties pakeitimo ir (ar) žemės sklypo naudojimo būdo pakeitimo ar nustatymo.

NUO 2025-06-01 PRIIMTŲ SPRENDIMŲ PATIKRA

Kas tikrinta?

Kokie pažeidimai nustatyti?

Ar atitinka BP sprendinius?	0
Ar žemės sklypui nėra galiojančio DP?	0
Ar numatytas vienas žemės sklypo naudojimo būdas?	1
Ar prašymas paskelbtas TPDRIS ir savivaldybės puslapyje?	2
Ar sprendimas paskelbtas TPDRIS ir savivaldybės puslapyje?	4
Ar tinkamas subjektas priėmė sprendimą?	0
Ar sprendimas priimtas ne vėliau kaip per 20 d. d. nuo prašymo pateikimo?	2

Vadovautasi TPĮ 20 straipsnio 1 dalies, 2 dalies 2 punktu bei Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo, keitimo tvarkos ir sąlygų aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1072, 5, 6, 8, 10, 15 ir 19 punktų nuostatomis.

NUO 2025-06-01 PRIIMTŲ SPRENDIMŲ PATIKRA



20

Atlikta patikrinimų

13

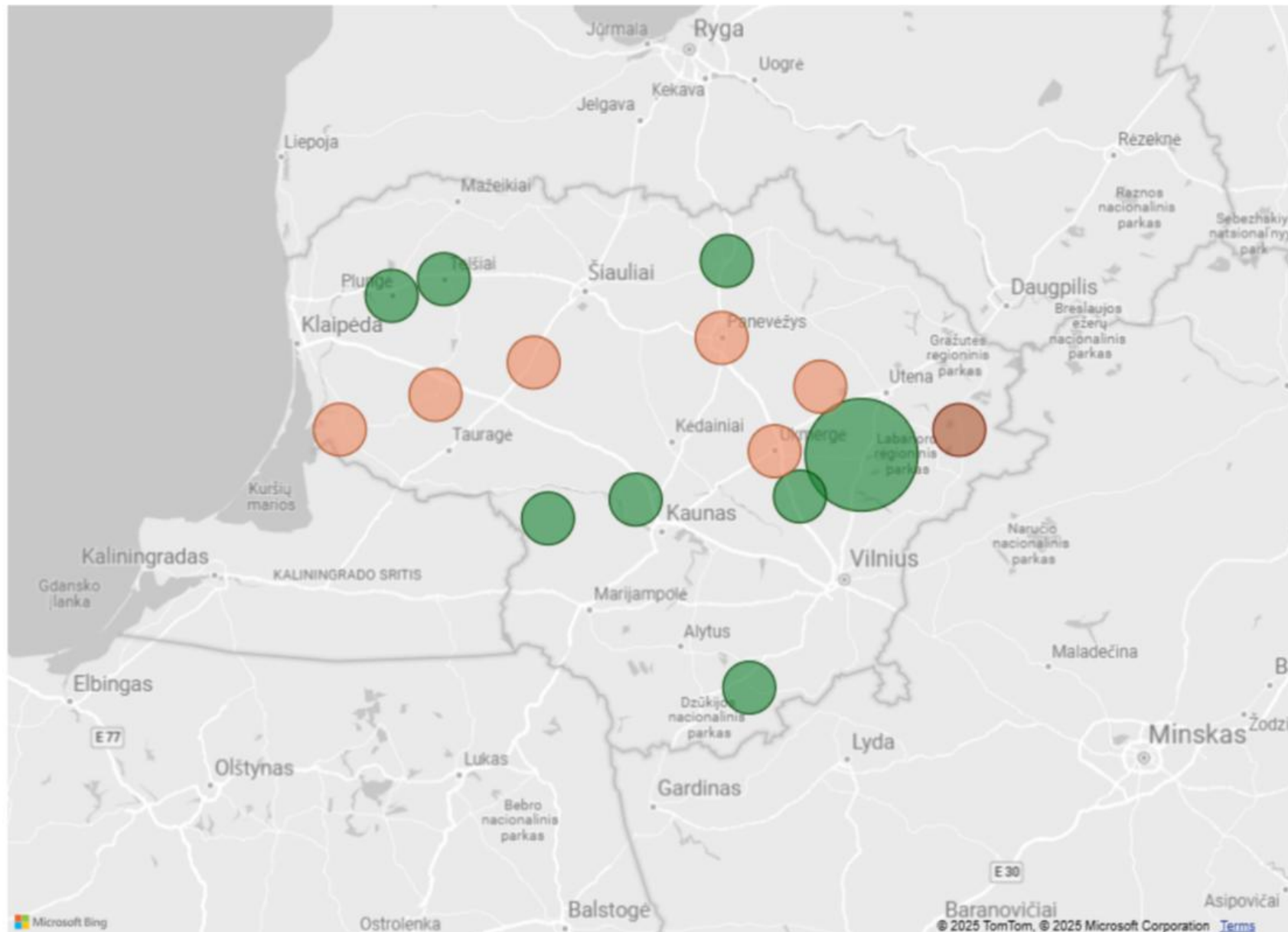
Be pažeidimų

6

Procedūriniai trūkumai

1

Neteisėtai priimtas sprendimas



ATMINTINĖ DĖL PASKIRTIES IR (AR) BŪDO PAKEITIMO AR NUSTATYMO PAGAL TPĮ 20 STR. 2 D. 2 P.

Svarbiausi akcentai

Veikla turi atitikti BP sprendinius

Jei BP numatyta prievolė parengti DP, paskirtis ir (ar) būdas negali būti keičiami/nustatomi pagal TPĮ 20 str. 2 d. 2 d.

Žemės sklypui neturi galioti DP

Žemės sklypo savininko ar valdytojo pritarimas keisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį bei naudojimo būdą

Magistralinių dujotiekių savininko ar valdytojo pritarimas, kai žemės sklypui nustatytos SŽNS dėl esančių magistralinių dujotiekių teritorijose.

Tinkamas prašymo išviešinimas TPDRIS ir savivaldybės tinklalapyje, išlaikant 10 darbo dienų terminą visuomenės pasiūlymų teikimui

Tinkamas sprendimo išviešinimas TPDRIS ir savivaldybės tinklalapyje

Laiku priimti sprendimą dėl paskirties ir (ar) būdo keitimo / nustatymo

KITI PASTEBĖJIMAI

Tikrinant sprendimų dėl žemės sklypo pagrindinės žemės naudojimo paskirties pakeitimo ir (ar) žemės sklypo naudojimo būdo pakeitimo ar nustatymo teisėtumą, **pastebėta, kad ne visos savivaldybės TPDR išregistravo pakeistus BP.**

TPDR nuostatų 13.1 p. nustatyta, kad **savivaldybių administracijos priima sprendimus įregistruoti ar išregistruoti iki TPDRIS ir ŽPDRIS sukūrimo pradėtus rengti TPDR objektus, nurodytus Nuostatų 18.2 papunktyje: savivaldybės ir vietovės lygmens patvirtintus TPD, kuriuos tvirtina savivaldybės taryba, savivaldybės administracijos direktorius ar Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos vadovas arba jo įgaliotas teritorinio ar administracijos padalinio vadovas, ir teisės aktus, kuriais patvirtinti TPD.**

Objektų grupės Registruoti TPD (15) ▲ T00007523 Anykščių miesto bendrasis planas (1) Savivaldybės bendrasis planas (rajo teritorijos) (145... ▲ T00007425 Anykščių miesto teritorijos bendrasis pla... (1) Savivaldybės dalies bendrasis planas (miesto teritorijo... ▲ T00095979 Anykščių miesto teritorijos bendrojo plan... (1) Savivaldybės dalies bendrasis planas (miesto teritorijo... ▲ T00075304 Anykščių rajono savivaldybės teritorijos ... (1) Inžinerinės infrastruktūros vystymo planai (176401,44... ▲ T00053930 Anykščių rajono savivaldybės nekilnojam... (1) Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos planavimo d... ▲ T00009303 Anykščių rajono savivaldybės teritorijos ... (1) Savivaldybės bendrasis planas (rajo teritorijos) (176... ▲ T00082514 Anykščių rajono savivaldybės teritorijos ... (1) Kiti specialiojo teritorijų planavimo dokumentai (17640... ▲ T00087541 Anykščių rajono vandens tiekimo ir nuote... (1) Inžinerinės infrastruktūros vystymo planai (176411,13... ▲ T00095544 Anykščių rajono vandens tiekimo ir nuote... (1) Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrast... ▲ T00076587 Anykščių rajono degalinių išdėstymo sch... (1) Inžinerinės infrastruktūros vystymo planai (176412,31... ▲ T00079835 Anykščių rajono savivaldybės teritorijos ... (1) Savivaldybės bendrasis planas (rajo teritorijos) (176... ▲ T00053857 Utenos apskrities miškų tvarkymo schema (1)	Informacija TPD rengimo proceso Nr. T00007523 TPD pavadinimas Anykščių miesto bendrasis planas TPD planavimo rūšis ir porūšis Kompleksinis, Savivaldybės bendrasis planas Rengimo tipas NAUJAS Lygmuo pagal tvirtinančią instituciją Savivaldybės (Savivaldybė) Planavimo pradžios data 1998-01-01 TPD Tvirtinimo data -nenurodyta- Registravimo data 1998-10-28 TPD rengimo Nr. -nenurodyta-	Paleistas T00007425
	▲ T00007523 Anykščių miesto bendrasis planas (1) Savivaldybės bendrasis planas (rajo teritorijos) (145... ▲ T00007425 Anykščių miesto teritorijos bendrasis pla... (1) Savivaldybės dalies bendrasis planas (miesto teritorijo... ▲ T00095979 Anykščių miesto teritorijos bendrojo plan... (1) Savivaldybės dalies bendrasis planas (miesto teritorijo... ▲ T00075304 Anykščių rajono savivaldybės teritorijos ... (1) Inžinerinės infrastruktūros vystymo planai (176401,44... ▲ T00053930 Anykščių rajono savivaldybės nekilnojam... (1) Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos planavimo d... ▲ T00009303 Anykščių rajono savivaldybės teritorijos ... (1) Savivaldybės bendrasis planas (rajo teritorijos) (176... ▲ T00082514 Anykščių rajono savivaldybės teritorijos ... (1) Kiti specialiojo teritorijų planavimo dokumentai (17640... ▲ T00087541 Anykščių rajono vandens tiekimo ir nuote... (1) Inžinerinės infrastruktūros vystymo planai (176411,13... ▲ T00095544 Anykščių rajono vandens tiekimo ir nuote... (1) Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrast...	T00007425 TPD pavadinimas Anykščių miesto teritorijos bendrasis planas TPD planavimo rūšis ir porūšis Kompleksinis, Savivaldybės dalies bendrasis planas Rengimo tipas NAUJAS Lygmuo pagal tvirtinančią instituciją Savivaldybės (Savivaldybė) Planavimo pradžios data 2007-01-25 TPD Tvirtinimo data -nenurodyta- Registravimo data 2010-06-19 TPD rengimo Nr. -nenurodyta- Pakeistas T00095979
▲ T00007539 Anykščių miesto istorinės dalies (unik... (1) Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos planavi... ▲ T00007523 Anykščių miesto bendrasis planas (1) Savivaldybės bendrasis planas (rajo teritorijos) (...) ▲ T00007425 Anykščių miesto teritorijos bendrasis ... (1) Savivaldybės dalies bendrasis planas (miesto terito... ▲ T00095979 Anykščių miesto teritorijos bendrojo p... (1) Savivaldybės dalies bendrasis planas (miesto terito... ▲ T00075304 Anykščių rajono savivaldybės teritorij... (1) Inžinerinės infrastruktūros vystymo planai (176401,...) ▲ T00053930 Anykščių rajono savivaldybės nekilnoj... (1) Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos planavi... ▲ T00009303 Anykščių rajono savivaldybės teritorij... (1) Savivaldybės bendrasis planas (rajo teritorijos) (...) ▲ T00082514 Anykščių rajono savivaldybės teritorij... (1) Kiti specialiojo teritorijų planavimo dokumentai (17... ▲ T00087541 Anykščių rajono vandens tiekimo ir nu... (1)	T00009303 TPD pavadinimas Anykščių rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas TPD planavimo rūšis ir porūšis Kompleksinis, Savivaldybės bendrasis planas Rengimo tipas NAUJAS Lygmuo pagal tvirtinančią instituciją Savivaldybės (Savivaldybė) Planavimo pradžios data 2006-01-26 TPD Tvirtinimo data -nenurodyta- Registravimo data 2008-12-17 TPD rengimo Nr. -nenurodyta-	Pakeistas T00079835

PRAŠYMŲ ATMETIMAS, KAI PRIVATŪS SKLYPAI PATENKA Į BP NUMATYTAS VIEŠĄSIAS ERDVES

✓ STT ataskaitoje nustatė :

- prašymai dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) būdo keitimo netenkinami net ir nesant detalizuotų sprendinių bei tiksliai numatytų viešųjų erdvių ar atskirųjų želdynų ribų ir savivaldybei neišreiškus savivaldybės valios perimti tokių žemės sklypų visuomenės poreikiams.
- atmetimo raštuose savivaldybės nenurodo, koku būdu ir kada privačios nuosavybės sklypuose bus įrengti viešojo naudojimo erdvės ar objektai, o kai kuriais atvejais pateikus pakartotinį prašymą persigalvoja ir jį patenkina (naudojimo būdą pakeičia).
- disponavimą žemės sklypu iš dalies ar visiškai ribojantys kriterijai turi būti išsamiai įvertinti ir argumentuotai pagrįsti (su papildomais priedais, parodančiais realius ketinimus, ar nuorodomis į juos) mero sprendimuose dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) būdo keitimo, ar nustatymo, arba atsisakymo.
- Priešingu atveju, privačios nuosavybės sklypai „iššaldomi“ neapibrėžtam laiko tarpui, kadangi BP galiojimo laikas nėra nustatytas, t. y. jo sprendiniai galioja iki užregistruojamas jo keitimas, arba naujas BP.

Suplanuoti viešųjų erdvių TPD nepakanka! Būtina numatyti jų įgyvendinimo priemones ir jas įgyvendinti!

TPĮ 16 str. 1 d. 3 p. Savivaldybės lygmens ir vietovės lygmens BP sprendiniai įgyvendinami: **rengiant sprendinių įgyvendinimo programas**, kurios, atsižvelgiant į sprendinių įgyvendinimo lygmenį (savivaldybės, vietovės), derinamos su atitinkamo lygmens planavimo dokumentais, numatančiais valstybės ir **savivaldybės investicijų panaudojimo galimybes planuojamose teritorijose**. Savivaldybės lygmens ir vietovės lygmens BP sprendinių įgyvendinimo programas ne vėliau kaip per 3 mėnesius nuo atitinkamų savivaldybės lygmens ir vietovės lygmens BP patvirtinimo tvirtina planavimo organizatorius, išskyrus šio įstatymo 6 straipsnio 4 dalyje nurodytus atvejus, kai sudaroma TPD sprendinių įgyvendinimo sutartis.

Vietos savivaldos įstatymo 6 str. 19 d. savivaldybės BP ar savivaldybės dalių BP ir DP sprendinių įgyvendinimas yra savivaldybės savarankiškoji funkcija!

PRAŠYMŲ ATMETIMAS, KAI PRIVATŪS SKLYPAI PATENKA Į BP NUMATYTAS VIEŠĄSIAS ERDVES

TPĮ 20 str. 2 d. nustatyta, kad, „kai, vadovaujantis įstatymais ir kitais teisės aktais, planuojamai statybai ir numatomi veiksmai vykdyti **privaloma pakeisti žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) pakeisti ar nustatyti**, jeigu jis nenustatytas, **žemės sklypo naudojimo būdą, jie keičiami** ar nustatomi žemės savininkų, valstybinės žemės patikėtinių ar įstatymų nustatytais atvejais kitų subjektų prašymu Vyriausybės nustatyta tvarka mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu pagal savivaldybės lygmens bendrąjį planą ir (ar) vietovės lygmens bendrąjį planą, jeigu jis parengtas, **įvertinus** gautus visuomenės pasiūlymus ir atsižvelgus į gamtinį ir kultūrinį kraštovaizdį, **viešąsias erdves ir jų poreikį**, vykdomą ar suplanuotą vykdyti veiklą, esamą ar suplanuotą (suprojektuotą) inžinerinę ir (ar) socialinę infrastruktūrą“.

LRV nutarimu Nr. 1073 patvirtinto **Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo, keitimo tvarkos ir sąlygų aprašo** 10.2 p. nustatyta:

"ne vėliau kaip per 10 darbo dienų pasibaigus Aprašo 10.1 papunktyje nurodytų pasiūlymų teikimo terminui, įvertinus gautus visuomenės pasiūlymus, atsižvelgus į Teritorijų planavimo įstatymo 20 straipsnio 2 dalies 2 punkte nurodytas aplinkybes, priimamas sprendimas dėl žemės sklypo pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) būdo pakeitimo ar žemės sklypo naudojimo būdo nustatymo, jei jis nenustatytas. **Priėmus sprendimą netenkinti minėto prašymo, apie šį sprendimą ir jo motyvus prašymą pateikęs asmuo pasirinktu informavimo būdu informuojamas ne vėliau kaip per 3 darbo dienas.**"

Atsisakant keisti privataus asmens žemės sklypo, pagal patenkančio į BP suplanuotas viešąsias erdves, neužtenka nurodyti tik BP sprendinius, motyvuose turi būti nurodyta koku būdu ir kada privačios nuosavybės sklypuose bus įrengti viešojo naudojimo erdvės ar objektai.

AČIŲ UŽ DĖMESĮ



VALSTYBINĖ TERITORIJŲ
PLANAVIMO IR STATYBOS
INSPEKCIJA