



LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

PAŽYMA DĖL X, Y SKUNDO PRIEŠ KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJĄ

2016-03-25 Nr. 4D-2015/2-1204
Vilnius

I. SKUNDO ESMĖ

1. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius gavo X ir Y (toliau ir citatose vadinama – Pareiškėjos) skundą dėl Kauno miesto savivaldybės (toliau ir citatose vadinama – Savivaldybė) administracijos pareigūnų veiksmų (neveikimo), susijusių su žemės sklypo, [...] (toliau vadinama ir – Žemės sklypas), plano, prilyginamo detaliojo teritorijų planavimo dokumentui, rengimu.

2. Skunde Pareiškėjos nurodė:

2.1. „Pasikeitus įstatymams, Savivaldybės užsakymu 2012 metais pakartotinai buvo pradėtas rengti [...], sklypo detalus planas, tikslu suformuoti sklypo ribas ir grąžinti [...] žemę savininkams, nors grąžinamos valdos sklypo ribos Kauno miesto savivaldybės užsakymu buvo formuojamos jau nuo 2004 metų“ (šios ir kitų citatų kalba netaisyta);

2.2. „2014 metais [...] visi penki šešiabučio namo bendrasavininkai privatizavo valdoje esantį ūkinį pastatą [...]. Tačiau Kultūros paveldo Kauno skyriaus esminė sąlyga detalaus plano derinimui – formuojamos valdos sklypo riba turi kirsti naujai privatizuotą ūkinį pastatą [...], kurio 2/3 dalys randasi už sklypo ribos, [...], akligatvio / gatvės gale, valstybinėje žemėje. Kultūros paveldo Kauno skyriaus esminio sprendinio motyvas – istorinių sklypo ribų atstatymas ir erdvės apie išlikusią A koplytėlę (bešeimininkė, kurios nėra kultūros paveldo vertybių sąrašė) suformavimas visuomenės poreikiams. Tačiau jau 2002 m. patvirtintame gretimos valdos, [...], detalajame plane numatyti griauti valdos ūkiniai pastatai (ribojasi su valdos, [...], numatomu griauti ūkiniu pastatu [...]) stovi iki šiol“;

2.3. „Savivaldybė, mums nesutinkant visuomenės poreikiams savo lėšomis ir jėgomis nusigriauti mums nuosavybės teisėmis priklausančią ūkinį pastatą [...], sustabdė detalaus plano, [...], rengimo bei žemės grąžinimo teisėtiems savininkams procedūras.“

3. Pareiškėjos Seimo kontrolieriaus prašo:

„[...] nurodyti Savivaldybei baigti rengti [...], detalų planą, nepažeidžiant mūsų, kaip ūkinio pastato [...] (Kultūros paveldo derinimu numatyto griauti detalajame plane) ir grąžintinos žemės valdos savininkų, teisių“;

„[...] nurodyti Savivaldybei grąžinti mums priklausančią valdos, [...], žemę.“

4. Pareiškėjos prie skundo pateikė:

4.1. Savivaldybės administracijos Privatizavimo skyriaus 2012-03-27 raštą Nr. 66-6-200 „Siūlymas dėl pagalbinio ūkio paskirties pastatų [...], privatizavimo“ (kopija), kuriame nurodyta:

„[...] Savivaldybės administracija parduoda pagalbinio ūkio paskirties pastatus: ūkinį pastatą [...]“;

4.2. Savivaldybės administracijos Turto skyriaus 2013-08-30 raštą Nr. 60-4-1091 „Dėl žemės sklypo prie pastatų [...], formavimo“ (kopija), adresuotą Savivaldybės administracijos Urbanistikos ir architektūros skyriui, kuriame nurodyta:

„[...] siūlome žemės sklypo prie pastatų, [...], plano, prilyginamo detaliojo teritorijų planavimo dokumentui, sprendiniuose pažymėti, kad Savivaldybės nuosavybės teise priklausantis pastatas [...], [...], yra griaunamas“;

4.3. Kultūros paveldo departamento (toliau vadinama ir – KPD) Kauno skyriaus (toliau vadinama ir – Skyrius) 2015-03-05 raštą Nr. (12.53.-K)02K-268 (kopiją), kuriame nurodyta:

„Žemės sklypo prie pastatų, [...], planas, prilyginamas detaliojo teritorijų planavimo dokumentui, parengtas, vadovaujantis istoriniais žemės sklypo ribų raidos planais, nuosavybės dokumentais bei galiojančiais teisės aktais. Sklypo prie pastatų, [...], planas, kuriam 2013-10-07 der. Nr. 13-ž-139K pritarė KPD Skyrius [...].

[...].

Vadovaujantis NKPAI [Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas] nuostatomis, žemės sklypai [...] turi būti formuojami laikantis 1918–1940 m. Nepriklausomos Lietuvos Respublikos laikmečio šios teritorijos planavimo principų, kurie matosi išlikusiuose istoriniuose planuose. Turi būti suformuota projektinė erdvė vadinamos A koplytėlės ir [...] skulptūros apžvalgai bei nugriauti nebūdingi gatvės apstatymui, [...] perspektyvą užgožiantys ūkiniai pastatai (garažai), kas numatyta 2002 m. parengtame gyvenamojo namo, [...], žemės sklypo detalajame plane bei numatoma rengiamame žemės sklypo prie pastatų, [...], plano, prilyginamo detaliojo teritorijų planavimo dokumentui, sprendiniuose. [...]“;

4.4. Savivaldybės Urbanistikos ir architektūros 2015-08-17 raštą Nr. 70-2-2118 (kopiją), kuriame nurodyta:

„Dėl [...] žemės sklypo formavimo problemų rengėme pasitarimą Urbanistikos ir architektūros skyriuje kartu su KPD Skyriaus specialistais, tačiau nepavyko pasiekti susitarimo. Informuojame, kad dėl žemės sklypo, [...], plano, prilyginamo detaliojo teritorijų planavimo dokumentui, pateikėme informaciją Savivaldybės Teisės skyriui ir ieškome sprendimo susiklosčiusiai situacijai spręsti, nepažeidžiant šiai teritorijai teisės aktais nustatytų paveldosauginių reikalavimų ir teisėtų turto savininkų intereso.“

II. TYRIMAS IR IŠVADOS

Skundo tyrimui reikšmingos faktinės aplinkybės

5. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius, gavęs Pareiškėjų skundą, dėl informacijos ir ją patvirtinančių dokumentų gavimo kreipėsi į Savivaldybės administraciją ir Kultūros paveldo departamentą prie Kultūros ministerijos.

6. Iš Savivaldybės pateiktos informacijos, dokumentų (kopijos) nustatyta:

6.1. Savivaldybės administracijos direktorius 2012-08-24 įsakymu Nr. A-3133 nusprendė organizuoti apie 721 kv. m Žemės sklypo, [...], plano, prilyginamo detaliojo teritorijų planavimo dokumentui, rengimą, kurio tikslas – suformuoti naudojamą valstybinės žemės sklypą esamiems statiniams naudoti (eksploduoti) ([...] – gyvenamasis namas, [...] – ūkinis pastatas, [...] – ūkinis pastatas, [...] – ūkinis pastatas, [...] – ūkinis pastatas), nustatyti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, būdą, pobūdį, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.

Savivaldybės administracijos Urbanistikos ir architektūros skyrius 2012-08-31 parengė žemės sklypo, [...], sklypo plano rengimo reikalavimus Nr. SPR-8271, kurių skiltyje „*Kultūros paveldo apribojimai*“ nurodyta: „Vadovaujantis nutarimu Nr. 1124 [Lietuvos Respublikos

Vyriausybės 2010-07-21 nutarimu Nr. 1124 „Dėl žemės sklypo plano, prilyginamo detaliojo teritorijų planavimo dokumentui, rengimo, derinimo ir tvirtinimo miestų teritorijose tvarkos aprašo patvirtinimo“] derinti su KPD Skyriumi“, nes „[...] planuojama teritorija yra valstybės saugomos nekilnojamojo kultūros paveldo vietovės Kauno miesto istorinės dalies, vadinamos Naujamiesčiu (unikalus kodas Kultūros vertybių registre [...]), teritorijoje [...].“

Žemės sklypo, [...], plano, prilyginamo detaliojo teritorijų planavimo dokumentui, rengėja – uždaroji akcinė bendrovė „B“;

6.2. „[...] žemės sklypo, [...], planas, prilyginamas teritorijų planavimo dokumentui (toliau vadinama – Planas), buvo teikiamas derinimui KPD Kauno skyriui [...]. 2013-10-07 Plano sprendiniai buvo suderinti KPD Skyriuje ir pateikti derinimui [konkreči data nenurodyta] Savivaldybės Urbanistikos ir architektūros skyriuje. Išnagrinėjus derinimui pateiktą Planą buvo priimtas sprendimas nederinti, kadangi žemės sklypo riba (koordinuoti taškai 10-11-12-12-14-15) kerta ūkio pastatą ([...]) ir tai prieštarauja Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002-04-15 nutarimu Nr. 534, 20 punktui [...].“;

6.3. „Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenis, ūkio pastatas [...], unikalus Nr. [...], įregistruotas Nekilnojamojo turto registre nuo 1951-01-27 [...].“;

6.4. ūkio pastatas [...] (unikalus Nr. [...]), vadovaujantis Savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-03-18 įsakymais Nr. A1-335, Nr. A1-336, Nr. A1-337, Nr. A1-338, Nr. A1-339, Pareiškėjoms ir kitiems gyvenamojo namo, [...], bendraturčiams parduotas 2014-04-11 pirkimo–pardavimo sutarties, reg. Nr. 2061, 2014-05-13 pirkimo–pardavimo sutarties, reg. Nr. 2914, ir 2014-08-08 pirkimo–pardavimo sutarties, reg. Nr. 5402, pagrindu;

6.5. Savivaldybės administracija 2014-12-05 raštu Nr. (33.205)2-6907 kreipėsi į KPD Skyrių nurodyma:

„[...] 2014 m. balandžio–rugpjūčio mėnesiais įvyko ūkio pastato [...] pardavimas [...]. Derinimui pateiktame Plane, pagrindiniame brėžinyje, kurio sprendiniai suderinti su KPD Skyriumi, į formuojamo žemės sklypo ribas nepatenka ūkinis pastatas [...] (pažymėtas kaip griauamas). Atkreipiam dėmesį, kad Savivaldybė neturi galimybės derinti Žemės sklypo Plano, kurio sprendiniai neatitinka Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymo Nr. A-3133 [...] ir Žemės sklypo Plano rengimo reikalavimų Nr. SPR-8271. Taip pat nėra numatyta išpirkti (kompensuoti) ūkinio pastato [...] savininkams.“

KPD Skyrius 2015-01-07 raštu Nr. (1.27.-K)2K-23 Savivaldybės administraciją informavo:

„[...] Žemės sklypo Planas, parengtas vadovaujantis projekto rengėjos UAB „B“ atliktais istoriniais žemės sklypo ribų raidos tyrimais, nuosavybės dokumentais bei galiojančiais teisės aktais. Šie dokumentai aiškiai įrodo, kad Naujamiesčio Akte yra klaida – neteisingai nurodytas sovietmečiu greta [...] koplytėlės ir [...] skulptūros pastatytų garažų ar ūkinių pastatų statinių statusas. Istorinė tokių statinių vieta yra sklypo gilumoje ties kaimyninio sklypo riba.

Rengiamas projektas turi nepažeisti Naujamiesčio vertingųjų savybių, vadovaujantis NKPAĮ [Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas] 2 str. 21 punktu: „[...] Nekilnojamoji kultūros vertybė – kultūros paveldo objekto ar vietovės reikšmingumą lemiančių vertingųjų savybių, visuomenei svarbių kaip jos kultūrinis turtas, visuma, neatsižvelgiant į tai, kam nuosavybės teise objektas ar vietovė priklauso. [...]“

Vadovaujantis NKPAĮ nuostatomis, žemės sklypai [...] turi būti formuojami laikantis 1918–1940 m. Nepriklausomos Lietuvos Respublikos laikmečio šios teritorijos planavimo principų, kurie matosi išlikusiuose istoriniuose planuose ir teritorijos apstatyme. Turi būti suformuota tinkama (buvusi) erdvė vadinamosios [...] koplytėlės ir [...] skulptūros apžvalgai bei nugriauti nebūdingi gatvės apstatymui, [...] perspektyvą užgožiantys ūkiniai pastatai (garažai), kas numatyta 2002 m. parengtame gyvenamojo namo, [...], plano, prilyginamo detaliojo teritorijų planavimo dokumentui, sprendiniuose. Išlikusiuose istoriniuose dokumentuose – gyvenamojo namo statybos

projekto kopijoje bei vietovės planavimo schemeje, nubraižytas ir teritorijos sklypų planas, nustatytos formuojamo žemės sklypo gyvenamajam namui, [...], ribos bei suformuota erdvė prie [...] koplytėlės ir [...] skulptūros. Natūroje šių sprendinių įgyvendinimas išlikęs ir šiandien rengiamais teritorijų planavimo dokumentais neturi būti sunaikintas. Svarbiausias šios teritorijos saugotinas urbanistinis elementas – „[...] iš savininko žemės dalies suformuotas [...] skersgatvis, jo erdvė bei apstatymo pobūdis [...]“;

6.6. Savivaldybės administracijos Urbanistikos ir architektūros skyrius dėl žemės sklypo, [...], plano, prilyginamo detaliojo teritorijų planavimo dokumentui, rengimo ir derinimo kreipėsi į KPD Skyrių bei surengė susitikimą. Išnagrinėjus Pareiškėjų pateiktas pretenzijas, turimą dokumentinę medžiagą, istorinę, kartografinę medžiagą, išklausius KPD Skyriaus specialistų informaciją, Savivaldybės administracija 2015-02-27 raštu Nr. 70-2-498 Pareiškėjas informavo:

„[...] manome, kad galėtume priimti sprendimą dėl aukščiau minimo žemės sklypo plano derinimo, jeigu sprendinių brėžinyje numatomas griauti pastatas, pažymėtas indeksu [...], suderinus su visais suinteresuotais asmenimis, būtų perkeltas į sklypo gilumą, išlaikant žemės sklypo plano sprendinius, kuriems pritarė KPD Skyrius [...]“.

Savivaldybės administracijos pateiktas pasiūlymas „[...] Pareiškėjų netenkina [...]“;

6.7. „Pareiškėjos [...] 2015-03-16 kreipėsi į Savivaldybės administracijos Teisės skyrių. Išnagrinėjus pateiktą prašymą, Pareiškėjoms buvo atsakyta [Savivaldybės administracijos 2015-04-15 raštas Nr. (33.205)R-1894], jog atsižvelgiant į tai, jog KPD Skyrius nurodė, kad pritaris Plano sprendiniams tik tada, kai bus nugriautas ūkio pastatas [...] – tik tokiu atveju formuojamo sklypo ribos atitiks istorines sklypo ribas, laikytina, jog žemės sklypas galėtų būti formuojamas tik tuo atveju, jei ūkio pastatas [...] būtų nugriautas savininkų valia ir lėšomis. Priešingu atveju, turėtų būti sprendžiamas klausimas dėl Plano sprendinių koregavimo ir pakartotinio derinimo su KPD Skyriumi, nes, kaip nurodyta KPD Skyriaus 2015-03-13 rašte Nr. (7.12.)2-611, Planas buvo derinamas Padalinyje tuo metu, kai ūkio pastatas [...] nuosavybės teise priklausė Savivaldybei [...]“;

6.8. „Savivaldybėje sprendimas, kad ūkio pastatas [...], unikalus Nr. [...], yra griunamas, nepriimtas.“

7. Iš KPD Skyriaus pateiktos informacijos, dokumentų (kopijos) nustatyta:

7.1. Plano rengėjos UAB „B“ 2013-06-18 prašymą suderinti žemės sklypo planą, prilyginamą detaliojo teritorijų planavimo dokumentui, KPD Skyrius gavo 2013-06-20. KPD Skyrius nepritarė Plano sprendiniams ir 2013-07-17 rašte Nr. (12.53.-K)2K-1406 nurodė su tuo susijusius motyvus (pridedama): „[...] žemės sklypo plano riboms nepritaria, nes jos neatitinka istorinių sklypo bei valstybinės įmonės Registrų centro Kauno filialo apibrėžtų sklypo ribų. [...] Planuojant sklypo ribas pagal istorinę medžiagą turi būti numatomas griauti ūkio pastatas [...], priklausantis Kauno miesto savivaldybei.

Pataisytą projektą pagal istorines sklypo ribas prašome teikti pritarimui papildomai. [...]“

UAB „B“ pataisė Plano sprendinius, todėl KPD Skyrius Žemės sklypo Plano sprendiniams pritarė 2013-10-07 (der. Nr. 13-Ž-139K);

7.2. „Pagalbinio ūkio pastatas privatizuotas tuo metu, kai pataisyto Plano sprendiniams KPD Skyrius, vadovaudamasis valstybės saugomos nekilnojamojo kultūros paveldo vietovės Kauno miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (unikalus objekto kodas Kultūros vertybių registre [...]) (toliau Naujamiestis), KPD Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos 2012-02-28 akte Nr. KPD-RM-1750 nurodytomis vertingosiomis savybėmis“ „[...] 1918–1940 m. – Nepriklausomos Lietuvos Respublikos laikmečio paliktais savais urbanistinio planavimo ir apstatymo pėdsakais, [...] kvartalų principinis dalinimas sklypais [...]“, jau buvo pritaręs 2013-10-07, der. Nr. 13-Ž-139K“;

7.3. Formuojamo Žemės sklypo Planas parengtas vadovaujantis „[...] istoriniais duomenimis, nuosavybės dokumentais bei galiojančiais teisės aktais, reglamentuojančiais nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugą“, todėl Plano sprendiniai „[...] paveldosauginiu aspektu yra pagrįsti ir teisėti, nepažeidžia valstybės saugomos kultūros paveldo vietovės – Naujamiesčio –

vertingųjų savybių, nustatytų 2014-10-08 Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos aktu Nr. KPD-SK-229: „7.2.1.5. keliai, gatvės, aikštės, įvažiavimai, pravažiavimai, takai, jų tipai, trasos, dangos – gatvių trasos: [...] [...] skersgatvių“. KPD Skyrius nepritarė Plano sprendiniams ir atsakė 2013-07-17 raštu Nr. (12.53.-K)2K-1406. Plano rengėja UAB „B“ gavo Savivaldybės administracijos Turto sk. 2013-08-30 raštą Nr. 60-4-1091 ir pataisė Plano sprendinius, kuriems KPD Skyrius pritarė 2013-10-07, der. Nr. 13-Ž-139K“;

7.4. „Savivaldybės administracijos Privatizavimo skyrius X ir Y 2012-03-27 pateikė siūlymą dėl pagalbinio ūkio paskirties pastatų, [...], privatizavimo. Pastatas privatizuotas 2014 m., tačiau dėl privatizavimo sąlygų išdavimo Kauno miesto savivaldybė į KPD Skyrių nesikreipė.

Pagalbinio ūkio paskirties pastatas privatizuotas tuo metu, kai pataisyto Plano sprendiniams KPD Skyrius, vadovaudamasis valstybės saugomos nekilnojamojo kultūros paveldo vietovės Kauno miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (unikalus objekto kodas Kultūros vertybių registre [...]) (toliau – Naujamiestis), KPD Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos 2012-02-28 akte Nr. KPD-RM-1750 nurodytomis vertingosiomis savybėmis: „[...] 1918–1940 m. – Nepriklausomos Lietuvos Respublikos laikmečio paliktais savais urbanistinio planavimo ir apstatymo pėdsakais, [...] kvartalų principinis dalinimas sklypais [...]“, jau buvo pritaręs 2013-10-07, der. Nr. 13-Ž-139K [...];

„7.5. 2014-10-08 parengtame Naujamiesčio nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos akte Nr. KPD-SK-229 nurodytos vertingosios savybės: „7.2.1.5. keliai, gatvės, aikštės, įvažiavimai, pravažiavimai, takai, jų tipai, trasos, dangos – *gatvių trasos*: [...] [...] skersgatvių“, todėl KPD Skyrius negali pritarti tokiems Plano sprendiniams, kurie žalogų Naujamiesčio vertingąsias savybes – dalis pagalbinio ūkio paskirties pastato stovi [...] teritorijoje [...]. Apie tai [...] gyventojai buvo informuoti 2014-03-20 raštu Nr. (1.29.-K)2K-525, atsakant į 2014-02-19 pretenziją, 2014-04-29 raštu (1.29.-K)2K-785, atsakant į 2014-03-25 pretenziją, 2014-05-05 raštu Nr. (1.29.-K)2K-836, atsakant į 2014-04-07 pretenziją, 2015-03-05 Nr. (12.53.-K)2K-268, atsakant į 2015-02-05 prašymą, raštu Nr. (1.27.-K)2K-762, atsakant į Savivaldybės administracijos Urbanistikos ir architektūros sk. 2015-04-30 raštą Nr. 70-2-1094 [...]“;

7.6. „Savivaldybės administracijos Privatizavimo skyrius 2013-12-19 raštu Nr. 66-6-575 pranešė apie pagalbinių ūkio paskirties pastatų [...] ir [...], [...], pardavimą ir 2014 m. juos privatizavo [...], gyventojai. Plano rengėja UAB „B“ vėl pataisė Plano sprendinius, kuriems KPD Skyrius nepritaria, nes tokie sprendiniai pažeidžia Naujamiesčio vertingąsias savybes, nustatytas 2014-10-08 Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos aktu Nr. KPD-SK-229: „7.2.1.5. keliai, gatvės, aikštės, įvažiavimai, pravažiavimai, takai, jų tipai, trasos, dangos – gatvių trasos: [...] [...] skersgatvių“;

7.7. „Jeigu Pastatas patektų į žemės sklypo teritoriją, pažeistų Naujamiesčio vertingąsias savybes, nustatytas 2014-10-08 Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos aktu Nr. KPD-SK-229: „7.2.1.5. keliai, gatvės, aikštės, įvažiavimai, pravažiavimai, takai, jų tipai, trasos, dangos – gatvių trasos: [...] [...] skersgatvių“, nes dalis pastato yra [...] teritorijoje. Tokiam žemės sklypo prie pastato, [...], plano, prilyginamo detaliojo teritorijų planavimo dokumentui, sprendiniui KPD KS [Kauno skyrius] pritarti neturėtų teisinio pagrindo.“

Skundo tyrimui reikšmingi teisės aktai

8. Lietuvos Respublikos įstatymai:

8.1. Teritorijų planavimo įstatymo (galiojo nuo 2012-07-01 iki 2012-09-26):

21 *straipsnis* – „3. Miestų teritorijose Vyriausybės nustatyta tvarka parengti ir savivaldybės administracijos direktoriaus patvirtinti žemės sklypų planai prilyginami detaliojo teritorijų planavimo dokumentams: 1) esamiems statiniams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį suformuotų žemės sklypų planai; [...]“.

8.2. Nekilnojamąjį kultūros paveldo apsaugos įstatymo (galiojo nuo 2008-08-25 iki 2013-07-01):

8.2.1. 2 *straipsnis* – „21. Nekilnojamoji kultūros vertybė – kultūros paveldo objekto ar vietovės reikšmingumą lemiančių vertingųjų savybių, visuomenei svarbių kaip jos kultūrinis turtas, visuma, neatsižvelgiant į tai, kam nuosavybės teisė objektas ar vietovė priklauso“;

8.2.2. 22 *straipsnis* – „5. Specialiojo planavimo dokumentuose nustatyti paveldosaugos reikalavimai yra privalomi rengiant bendruosius, specialiuosius ir detaliuosius teritorijų planavimo dokumentus. [...]“

8.3. Vietos savivaldos įstatymo:

6 *straipsnis* – „Savarankiškosios (Konstitucijos ir įstatymų nustatytos (priskirtos) savivaldybių funkcijos: [...]; 19) teritorijų planavimas, savivaldybės bendrojo plano ar savivaldybės dalių bendrųjų planų ir detaliųjų planų sprendinių įgyvendinimas.“

8.4. Statybos įstatymo:

35 *straipsnis* – „Pastatytas ar nebaigtas statinys (išskyrus kultūros paveldo statinius) nugriauamas šiais atvejais: [...]; 2 kai tai numatyta teritorijų planavimo dokumentuose (po to, kai žemės sklypas ar jo dalis arba statinys paimamas visuomenės poreikiams) – per savivaldybės tarybos sprendime nurodytą terminą arba per savivaldybės administracijos ieškinio pagrindu priimtame teismo sprendime nurodytą terminą; [...]“

8.5. Valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti ir daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymo (galiojo nuo 2012-01-01 iki 2013-03-01):

12 *straipsnis* – „2. Už kainą, Vyriausybės nustatyta tvarka apskaičiuotą pagal Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymą, gali būti parduodamos šios savivaldybės (valstybės) gyvenamosios patalpos ir jų priklausiniai, taip pat pagalbinio ūkio paskirties pastatai, jų dalys: [...]; 4) gyvenamųjų namų valdose esantys pagalbinio ūkio paskirties pastatai, jų dalys – šių namų savininkams, suteikiant jiems pirmenybės teisę pagal šio straipsnio 5 dalį; [...]“

9. Kiti teisės aktai:

9.1. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2010-07-21 nutarimu Nr. 1124 patvirtinto Žemės sklypo plano, prilyginamo detaliojo teritorijų planavimo dokumentui, rengimo, derinimo ir tvirtinimo miestų teritorijose tvarkos aprašo (toliau vadinama – Aprašas) (galiojo nuo 2010-08-01 iki 2014-01-01):

9.1.1. 6 *punktas* – „Kai žemės sklypai formuojami ar pertvarkomi kultūros paveldo objektų teritorijose, vadovaujamosi Lietuvos Respublikos nekilnojamąjį kultūros paveldo apsaugos įstatymu [...];

9.1.2. 8 *punktas* – „Žemės sklypo plano rengimą organizuoja savivaldybės administracijos direktorius arba valstybinės žemės valdytojas. [...]“;

9.1.3. 14 *punktas* – „Aprašo 12 punkte nurodyti prašymai turi būti išnagrinėti ne vėliau kaip per 20 darbo dienų. Per šį terminą savivaldybės administracijos direktorius priima sprendimą leisti pradėti rengti žemės sklypo planą. Struktūrinis padalinys nustato žemės sklypo plano rengimo reikalavimus, nurodytus Aprašo 15 ir 16 punktuose, arba išsiunčia pareiškėjui motyvuotą atsakymą, nurodydamas prašymo netenkinimo priežastis. [...]“;

9.1.4. 34 *punktas* – „Žemės sklypo planas derinamas su: 34.1. savivaldybės vyriausiuoju architektu arba jo įgaliotu valstybės tarnautoju; [...]; 34.4. Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos teritoriniu padaliniu, jeigu žemės sklypas formuojamas ar pertvarkomas kultūros paveldo objektų ar vietovių, kuriems taikoma pradinė teisinė apsauga arba kurie paskelbti saugomais valstybės, teritorijose ir jų apsaugos zonose; [...]“

9.2. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002-04-15 nutarimu Nr. 534 patvirtintų Nekilnojamąjo turto kadastro nuostatų (toliau vadinama – Nuostatai) (galiojo nuo 2011-10-19 iki 2014-04-08):

20 punktas – „[...] Žemės sklypas negali būti suformuotas taip, kad žemės sklypo riba kirstų statinį, kuris yra suformuotas kaip vienas atskiras nekilnojamas daiktas, [...]“.

Išvados

10. Apibendrinus skundo tyrimo metu gautą informaciją, dokumentus (kopijas), susijusius su Savivaldybės pareigūnų veiksmais (neveikimu) rengiant, derinant Žemės sklypo, [...], planą, prilyginamą detaliojo teritorijų planavimo dokumentui, konstatuotina:

10.1. Kauno mieste, [...] esantis Žemės sklypas yra valstybės saugomos nekilnojamojo kultūros paveldo vietovės Kauno miesto istorinės dalies, vadinamos Naujamiesčiu (unikalus kodas Kultūros vertybių registre [...]), teritorijoje (pažymos 7.2 punktas). Šios teritorijos vertingosios savybės („[...] 1918–1940 m. – Nepriklausomos Lietuvos Respublikos laikmečio paliktais savais urbanistinio planavimo ir apstatymo pėdsakais, [...] kvartalų principinis dalinimas sklypais [...]“), Žemės sklypo Plano rengimo metu buvo nustatytos KPD Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos parengtame 2012-02-28 Naujamiesčio akte Nr. KPD-RM-1750 (pažymos 6.1, 7.2 punktai);

10.2. Savivaldybės administracijos Privatizavimo skyrius, vadovaudamasis Valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti ir daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymo 12 straipsnio 2 dalies 4 punktu (galiojo nuo 2012-01-01 iki 2013-03-01), reglamentavusiu, kad savivaldybės gali parduoti gyvenamųjų namų valdose esančius pagalbinio ūkio paskirties pastatus, jų dalis – šių namų savininkams (pažymos 8.5 punktas), 2012-03-27 raštais Pareiškėjoms, kitiems [...], bendraturčiams (toliau vadinama – bendraturčiai) pateikė siūlymus dėl ūkio pastato ([...]), [...] (toliau vadinama – ūkio pastatas ([...]), privatizavimo (pažymos 4.1, 7.4 punktai);

10.3. miestų teritorijose Vyriausybės nustatyta tvarka parengti ir savivaldybės administracijos direktoriaus patvirtinti esamiems statiniams eksploatuoti pagal nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį suformuoti žemės sklypų planai, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo (galiojo nuo 2012-07-01 iki 2012-09-26) 21 straipsnio 3 dalies 1 punkto nuostatomis (pažymos 8.1 punktas), buvo prilyginami detaliojo teritorijų planavimo dokumentams. Žemės sklypų planų, prilyginamų detaliojo teritorijų planavimo dokumentui rengimą, derinimą, tvirtinimą reglamentavo Aprašas (galiojo iki 2014-01-01), kurio 8 punkte buvo nustatyta, kad žemės sklypo plano rengimą organizuoja savivaldybės administracijos direktorius (pažymos 9.1.2 papunktis).

Savivaldybės administracijos direktorius, vadovaudamasis pirmiau nurodytomis Teritorijų planavimo įstatymo 21 straipsnio 3 dalies 1 punkto ir Aprašo 8 punkto nuostatomis, 2012-08-24 įsakymu Nr. A-3133 nusprendė organizuoti Žemės sklypo Plano rengimą, kurio tikslas – suformuoti naudojamą Žemės sklypą esamiems statiniams naudoti (eksploatuoti), tarp jų ir ūkio pastatui ([...]), nustatyti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir kt. (pažymos 6.1 punktas);

10.4. Savivaldybės administracijos Urbanistikos ir architektūros skyrius, vadovaudamasis Aprašo 14 punktu (galiojo iki 2014-01-01), reglamentavusiu, kad struktūrinis padalinys nustato žemės sklypo plano rengimo reikalavimus (pažymos 9.1.3 papunktis), 2012-08-31 parengė Žemės sklypo Plano rengimo reikalavimus Nr. SPR-8271, kuriuose, pagal Aprašo (galiojo iki 2014-01-01) 6 punktą, reglamentavusį, kad kai žemės sklypas formuojamas kultūros paveldo objektų teritorijose, vadovaujamas Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu (pažymos 9.1.1 papunktis), nurodė, kad parengtas Žemės sklypo Planas turi būti derinamas su KPD Skyriumi (pažymos 6.1 punktas);

10.5. Žemės sklypo Plano rengėja UAB „B“, vadovaudamasi Aprašo 34.4 punktu (galiojo nuo 2010-08-01 iki 2014-01-01), reglamentavusiu, kad žemės sklypo planas derinamas su KPD teritoriniu padaliniu, jeigu žemės sklypas formuojamas kultūros paveldo objektų ar vietovių, kuriems taikoma pradinė teisinė apsauga arba kurie paskelbti saugomais valstybės, teritorijose ir jų apsaugos zonose (pažymos 9.1.4 papunktis), 2013-06-18 kreipėsi į KPD Skyrių dėl Žemės sklypo Plano sprendinių derinimo (pažymos 7.1 punktas). KPD Skyrius 2013-07-17 raštu nepritarė UAB

„B“ parengtiems Žemės sklypo Plano sprendiniams, nes formuojamo Žemės sklypo ribos neatitiko „[...] istorinių sklypo bei VĮ Registrų centro Kauno filialo apibrėžtų sklypo ribų“. KPD Skyrius nurodė: „Planuojant sklypo ribas pagal istorinę medžiagą *turi būti numatomas griauti ūkio pastatas ([...])*, priklausantis Savivaldybei“ (pažymos 7.1 punktas). Analogišką siūlymą pateikė ir Savivaldybės administracijos Turto skyrius 2013-08-30 (pažymos 4.2 punktas);

10.6. UAB „B“ pataisius Žemės sklypo Plano sprendinius, t. y. pažymėjus, kad Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis ūkio pastatas ([...]) griautinas, KPD Skyrius 2013-10-07 pritarė Žemės sklypo Plano sprendiniams (der. Nr. 13-ž-139K) (pažymos 7.1 punktas);

10.7. Savivaldybės administracija, išnagrinėjusi KPD Skyriaus 2013-10-07 suderintą Žemės sklypo Planą ir nustatiusi, kad Žemės sklypo riba kerta Nekilnojamojo turto registre įregistruotą ūkio pastatą ([...]), nederino Žemės sklypo Plano sprendinių (konkrečiai atsisakymo derinti data nenurodyta) (pažymos 6.2, 6.3 punktai), nes tai prieštaravo Nuostatų 20 punktui, reglamentuojančiam, jog žemės sklypas negali būti suformuotas taip, kad žemės sklypo riba kirstų statinį, kuris yra suformuotas kaip vienas atskiras nekilnojamas daiktas (pažymos 9.2 punktas);

10.8. ūkio pastatą ([...]) Pareiškėjos ir kiti bendraturčiai privatizavo 2014-04-11, 2014-05-13 ir 2014-08-08 pirkimo–pardavimo sutarčių (registracijos numeriai: 2061, 2914, 5402) pagrindu (pažymos 6.4 punktas);

10.9. UAB „B“, atsižvelgusi į tai, kad Pareiškėjos, kiti asmenys 2014 metais privatizavo ūkio pastatą ([...]), pataisė Žemės sklypo Plano sprendinius, kuriems KPD Skyrius nepritarė (tiksliai atsisakymo derinti Plano sprendinius data nenurodyta), nes tokie sprendiniai esą pažeidžia Naujamiesčio vertingąsias savybes („7.2.1.5. keliai, gatvės, aikštės, įvažiavimai, pravažiavimai, takai, jų tipai, trasos, dangos – gatvių trasos: [...] [...] skersgatvių“), nustatytas 2014-10-08 Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos akte Nr. KPD-SK-229 (pažymos 7.3, 7.5 punktai).

11. Atsižvelgiant į tai, kas pirmiau išdėstyta, darytinos šios išvados:

11.1. nekilnojamosios kultūros vertybės, vadovaujantis Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 2 straipsnio 21 dalimi (pažymos 8.2.1 papunktis), visuomenei yra svarbios kaip jos kultūrinis turtas, todėl rengiamo Žemės sklypo Plano sprendiniai neturėtų pažeisti Naujamiesčio vertingųjų savybių (pažymos 6.5 punktas);

11.2. Savivaldybės administracijai buvo (turėjo būti) žinoma, kad pagal Žemės sklypo Plano sprendinius ūkinis pastatas ([...]) yra numatytas kaip griautinas. Tačiau, dėl galimai netinkamos Savivaldybės administracijos skyrių (Turto, Privatizavimo, Architektūros ir urbanistikos) vidinės komunikacijos, Savivaldybės administracijos direktoriui priimant įsakymus, leidžiančius Pareiškėjoms, kitiems bendraturčiams privatizuoti ūkinį pastatą ([...]), nebuvo suteikta išsami informacija, dėl to Pareiškėjos, kiti bendraturčiai 2014 metais privatizavo Žemės sklypo Plane numatytą nugriauti ūkinį pastatą ([...]) (pažymos 10.2, 10.5, 10.8 punktai);

11.3. Savivaldybės administracija nuo 2012 metų iki šiol (iki Seimo kontrolieriaus pažymos surašymo) negali patvirtinti Žemės sklypo Plano, nes, vadovaujantis Nuostatų 20 punktu (pažymos 9.2 punktas), Žemės sklypo riba negali kirsti ūkinio pastato ([...]), todėl norint, kad Pareiškėjų ir bendraturčių 2014 metais privatizuotas ūkinis pastatas ([...]) patektų į Žemės sklypą, turi būti keičiamos formuojamo Žemės sklypo istorinės ribos. Tačiau Žemės sklypo Plano sprendinių, kuriais galėtų būti keičiamos formuojamo Žemės sklypo istorinės ribos, kaip prieštaraujančių KPD Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos parengtiems aktams (pažymos 10.1 punktas), nederina KPD Skyrius (pažymos 10.5, 10.7, 10.9 punktai);

11.4. Savivaldybės administracijai nepatvirtinant Žemės sklypo plano (nesuformuojant žemės sklypo), Pareiškėjos, kiti bendraturčiai netenka teisės privatizuoti Žemės sklypą;

11.5. Savivaldybės administracija nuo 2014 metų iki šiol (iki Seimo kontrolieriaus pažymos surašymo) nesiėmė jokių realių veiksmų iš esmės spręsti Pareiškėjų keliamą klausimą (pvz.: vadovaujantis Statybos įstatymo 35 straipsnio 1 dalies 2 punktu, reglamentuojančiu, kad

statinys nugriauamas, jei tai numatyta teritorijų planavimo dokumentuose (po to, kai statinys paimamas visuomenės poreikiams) – per savivaldybės tarybos sprendime nurodytą terminą arba per savivaldybės administracijos ieškinio pagrindu priimtame teismo sprendime nurodytą terminą (pažymos 8.4 punktas), tik 2015-02-27, 2015-04-15 raštais pasiūlė bendraturčiams ūkinį pastatą ([...]) savo lėšomis nugriauti ir (arba) perkelti į Žemės sklypo gilumą (pažymos 6.6, 6.7 punktai).

12. Atsižvelgiant į tai, kad rengiamo Žemės sklypo Plano sprendiniai turi nepažeisti naujamiesčio vertingųjų savybių, į tai, kad ūkio pastatas ([...]) privatizuotas po to, kai KPD Skyrius, vadovaudamasis KPD Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos 2012-02-28 akte Nr. KPD-RM-1750 nurodytomis vertingosiomis savybėmis, jau buvo pritaręs Žemės sklypo Plano sprendiniams, pagal kuriuos ūkinis pastatas ([...]) pažymėtas kaip griautinas, į tai, kad Savivaldybės administracijai, prieš priimant sprendimus leisti privatizuoti ūkinį pastatą ([...]), buvo (turėjo būti) žinoma, kad statinys Žemės sklypo Plane pažymėtas kaip griautinas, į tai, kad Savivaldybės administracijai nesiimant veiksmų spręsti problemos, kurią pati Savivaldybė ir sukėlė, yra vilkinamas Žemės sklypo privatizavimas, Pareiškėjų skundas dėl Savivaldybės administracijos pareigūnų veiksmų (neveikimo) pripažintinas pagrįstu.

III. SEIMO KONTROLIERIAUS SPRENDIMAS

13. Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 1 punktu, Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius nusprendžia:

X, Y skundą dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos pareigūnų veiksmų (neveikimo), susijusių su žemės sklypo, [...], plano, prilyginamo detaliojo teritorijų planavimo dokumentui, rengimu, pripažinti pagrįstu.

IV. SEIMO KONTROLIERIAUS REKOMENDACIJOS

14. Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 19 straipsnio 1 dalies 14 punktu, Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriui Gintarui Petrauskui rekomenduoja:

14.1. atsižvelgiant į tai, jog ūkinis pastatas ([...]) rengiamame žemės sklypo, [...], plane, prilyginamame detaliojo teritorijų planavimo dokumentui (organizatorius – Kauno miesto savivaldybės administracija), buvo pažymėtas kaip griautinas, spręsti ūkinio pastato ([...]) nugriovimo klausimą, vadovaujantis Statybos įstatymo 35 straipsnio 1 dalies 2 punkto nuostatomis, reglamentuojančiomis, kad statinys nugriauamas (po to, kai yra paimamas visuomenės poreikiams), jei tai numatyta teritorijų planavimo dokumentuose, per savivaldybės tarybos sprendime nurodytą terminą (pažymos 8.4 punktas).

14.2. atsižvelgiant į priimtą sprendimą (pažymos 14.1 punktas), teisės aktų nustatyta tvarka spręsti klausimą dėl žemės sklypo, [...], plano tvirtinimo.

Apie rekomendacijų nagrinėjimo rezultatus Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių ir Pareiškėjas informuoti iki 2016-05-27.

Seimo kontrolierius

Raimondas Šukys