

Perteklinių reikalavimų verslui šalinimo komisijai
Lietuvos Respublikos Vyriausybės kanceliarijai
Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijai

2025 m. kovo 5 d., Nr. 25-005EVK

DĖL VANDENS TELKINIŲ APSAUGOS ZONŲ IR JUOSTŲ ŽEMĖLAPIO, KURIO TVIRTINIMO PROCESAS KURIA PERTEKLINĘ BIUROKRATIJĄ

Visuomeniniais pagrindais veikianti Efektyvios valstybės komisija (**Komisija**) – Lietuvos verslo konfederacijos įsteigtas bei jos narių ir asociacijos „Unicorns Lithuania“ bei Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacijos vystomas projektas, kurio tikslas – perteklinių ribojimų kurti vertę Lietuvos valstybei šalinimas, siekiant kuo sklandesnio valstybinių institucijų darbo. Komisija tame tarpe pristatė platformą www.strigebiuokratijoje.lt, per kurią kviečia verslą ir viešojo sektoriaus darbuotojus teikti perteklinio reguliavimo atvejus, juos visus nešališkai analizuoja ir svarsto, formuluoja pasiūlymus jų sprendimui.

Komisija gavo pranešimą apie problemą, aprašomą šiame rašte. Šią problemą apsvarstė Komisija, dalyvaujant Andriui Romanovskiui, Dovilei Burgienei, Donatui Jurevičiui, Rūtai Vainienei, Šarūnui Frolenko ir Dainiui Stasiuliui. Su problematika taip pat susipažino Komisijos įsteigta Teritorijų planavimo ir statybų darbo grupės nariai.

Į Komisiją pasikreipė ūkininkas, kuris nuo 2022 metų negali gauti statybos leidimo sodybai statyti. To priežastis – Nekilnojamojo turto kadastrė ir registre yra nurodyta, kad visam sklypui yra taikoma paviršinių vandens telkinių apsaugos zona ir juosta. Nepaisant to, kad sklypas nuo vandens telkinio vietomis yra nutolęs daugiau kaip 300 m, vis tiek taikoma vandens apsaugos juosta, kurioje ūkinė veikla yra griežtai apribota.

Faktinė situacija akivaizdžiai neatspindi NT kadastrė ir registre pateiktų duomenų. Tačiau šios situacijos negalima pakeisti dėl to, kad Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2022-11-20 nutarimu Nr. 1190 buvo nustatyta, kad iki 2026 m. sausio 1 d. Aplinkos apsaugos agentūra privalo patvirtinti Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostų žemėlapij, šiam ar kituose teisės aktuose nenustačius jokios galimybės keisti sklypui pritaikytų vandens apsaugos zonų ar juostų ribų.

Nagrinėjant problemą, Komisija buvo informuota apie tai, kad Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacija 2025 m. vasario 7 d. pateikė argumentuotą raštą Aplinkos ministerijai (**Raštas**), kuriame išsamiai pristatė problematiką ir pasiūlė šios problemos sprendimo būdą.

Komisija, išnagrinėjusi Raštą, iš esmės pritaria Rašto turiniui ir papildomai informuoja, kad savo iniciatyva surinko pranešimų iš fizinių ir juridinių asmenų apie Rašte pristatytą problemą, dėl ko konstatuoja, kad tai nėra vieno sektoriaus ar juo labiau vienos įmonės problema.

Komisija taip pat konstatuoja, kad nustatytas ydingas ir perteklinis reguliavimas sąlygoja situaciją, kai 3–4 metus neįmanoma patikslinti tam tikrų duomenų, kad šie atspindėtų faktinę situaciją, dėl ko yra sukeliamas neproporcingas ir nepagrįstas apribojimas kurti vertę Lietuvoje.

Atsižvelgiant į tai, Komisija:

1. Pritaria Rašto turiniui;
2. Antrindama Rašte išdėstytam siūlymui, siūlo keisti Aplinkos ministro įsakymo „Dėl Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ 2 punktą, išdėstant jį taip:
 - a. „Tvarkos aprašu vadovaujamosi nustatant paviršinių vandens telkinių apsaugos zonas ir paviršinių vandens telkinių pakrančių apsaugos juostas Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 6 straipsnio 1 dalies 1 punkte nurodytuose teritorijų planavimo dokumentuose ir (ar) žemės valdos projektuose, 2 punkte nurodytuose statinių projektuose, 6 punkte nurodytame plane, žemėlapyje ir (ar) schemeje, nerengiant teritorijų planavimo dokumento ar žemės valdos projekto.“

Komisijos atstovai yra pasiruošę diskutuoti dėl šių siūlymų įgyvendinimo. Dėkojame už bendradarbiavimą. Komisija prie šio rašto taip pat prideda ir Raštą, atsižvelgiant į tai, kad pastarasis nebuvo siųstas Vyriausybės kanceliarijai ar Perteklinių reikalavimų verslui šalinimo komisijai.

Pagarbiai

Komisijos pirmininkas



Andrius Romanovskis

PRIDEDAMA: Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacijos 2025 vasario 7 d. raštas „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001-11-07 įsakymu Nr. 540 patvirtinto paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo pakeitimo“, 7 lapai.



Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijai
El. paštas: info@am.lt

2025-02-07

Kopija:

Lietuvos Respublikos aplinkos ministrui
Povilui Poderskiui
El. paštas: povilas.poderskis@am.lt

DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS APLINKOS MINISTRO 2001-11-07 ĮSAKYMU NR. 540 PATVIRTINTO PAVIRŠINIŲ VANDENS TELKINIŲ APSAUGOS ZONŲ IR PAKRANČIŲ APSAUGOS JUOSTŲ NUSTATYMO TVARKOS APRAŠO PAKEITIMO

Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacijos (toliau – **LNTPA**) nariai susiduria su iššūkiais vystant projektus dėl paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų taikymo ir ribotų galimybių jas tikslinti. Atsižvelgiant į tai, LNTPA šiuo kreipiasi į Lietuvos Respublikos aplinkos ministeriją su siūlymu pakeisti Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo¹ (**Tvarkos aprašas**) 1 punktą, numatant galimybę suinteresuotiems asmenims inicijuoti apsaugos zonų ribų tikslinimą individualiais teritorijų planavimo dokumentais ir (ar) statinių projektais.

Toliau pateikiami išsamūs šio pasiūlymo motyvai bei siūloma Tvarkos aprašo 1 punkto redakcija.

I. PASIŪLYMO PAGRINDAS

¹ Patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001-11-07 įsakymu Nr. 540 „Dėl Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“

Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacija T. Narbuto g. 5, Vilnius 08105, Lietuva
Įm. k. 300048927, AB SEB Bankas, A/s LT 147044060004373091
Tel. +370 5 262 0350, el. paštas info@lntpa.lt www.lntpa.lt



Steigėja



Iniciatorė



Lietuvos
pramonininkų
konfederacija

Narė



FIABCI

Narė



IFHP
FIHUAT
IVWSR

Narė



Lietuvos statybų
technologinės
platformos narė



DPA prizo
steigėja

Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas (SŽNSĮ), be kita ko, apibrėžia paviršinių vandens telkinių apsaugos zonoje ir paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostose taikomas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas (SŽNSĮ 99-100 straipsniai).

SŽNSĮ numato paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų² ir pakrančių apsaugos juostų³ teritorijoje taikomus draudimus ir ribojimus.

Tačiau, SŽNSĮ nenumato sąlygų ir (ar) tvarkos kaip turi būti nustatoma, keičiama ir ar mažinama nurodytų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų riba. Šią tvarką ir sąlygas nustato ir tvirtina Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija poįstatyminiais aktais. Įvertinus šiai dienai galiojantį teisinį reguliavimą, akivaizdu, kad jis nėra pakankamas nuosavybės teisės įgyvendinimui.

Pirma, teisės aktuose nėra numatyta galimybių asmeniui inicijuoti jam taikomų apsaugos zonų koregavimą individualiu dokumentu.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2022-11-20 nutarimo Nr. 1190⁴ (Vyriausybės nutarimas) 3.2-3.3 punktais nuo 2023-01-01 žemės sklypų kadastro duomenys, nustatantys specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, buvo perkelti į Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės archyvą bei nėra įrašomi (keičiami) į Nekilnojamojo turto kadastrą.

Pagal Vyriausybės nutarimo 3.4 punktą, iki 2024-12-31 žyma apie žemės sklypui taikytinas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurios neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre, gali būti panaikinta suinteresuoto asmens prašymu, kartu su prašymu Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui pateikus asmens, suinteresuoto ūkinės ir (ar) kitokios veiklos, dėl kurios nustatytos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vykdymu, dokumentus, patvirtinančius, kad minėtos teritorijos žemės sklypui netaikomos arba šios teritorijos turi būti įregistruotos Nekilnojamojo turto registre.

Negana to, nuo 2023-01-01 galiojantys teisės aktai nenumato galimybės keisti žemės sklypo kadastro duomenų, susijusių su teritorijomis, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Taigi, paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostų sprendiniai teisės aktų nustatyta tvarka gali būti keičiami **tik vieninteliu būdu** – pagal į SŽNSĮ 6 straipsnio 1 dalies 6 punkte nurodytą planą, žemėlapi ir (ar) schemą, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos.

² Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonose draudžiama: (i) lieti srutas <...>; (ii) statyti ir (ar) įrengti sąvartynus, <...>; (iii) barstyti ar purkšti iš lėktuvų ar kitų skraidančių aparatų augalų apsaugos produktus ir mineralines trąšas; (iv) tręšti <...>; (v) plynai kiršti medžius <...>; (vi) auginti ir dauginti genetiškai modifikuotus organizmus, augalus ir jų sėklas; (vii) statyti pastatus natūraliuose šlaituose, <...>; (viii) statyti pastatus mažesniu kaip 50 metrų atstumu <...>; (ix) statant naujus pastatus <...> mažinti šį atstumą <...>; (x) laikyti ir naudoti apgyvendinimui, nakvynei, maitinimui ar kitiems tikslams vagonėlius <...>; (xi) važiuoti motorinėmis transporto priemonėmis <...>; (xii) tvirti tvoras <...> (Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 99 straipsnis).

³ Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostose draudžiama: (i) atlikti darbus ir veiksmus, draudžiamus paviršinių vandens telkinių apsaugos zonoje <...>; (ii) dirbti žemę, naudoti trąšas, <...>; (iii) vykdyti žemės darbus, <...>; (iv) statyti statinius ir įrengti įrenginius, išskyrus atvejus <...>; (v) rekonstruojant pastatus, didinti pastato tūrį ir (ar) pastatu užstatytą plotą ((Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 100 straipsnis).

⁴ Lietuvos Respublikos vyriausybės 2022-11-30 30 d. nutarimas Nr. 1190 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimo Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“ pakeitimo“.

Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacija T. Narbuto g. 5, Vilnius 08105, Lietuva

Įm. k. 300048927, AB SEB Bankas, A/s LT 147044060004373091

Tel. +370 5 262 0350, el. paštas info@lntpa.lt www.lntpa.lt



Steigėja



Iniciatorė



Lietuvos
pramoninių
konfederacija

Narė



FIABCI

Narė



Narė



Lietuvos statybų
technologinės
platformos narė



DPA prizo
steigėja

Kitaip tariant, teisės aktai numato galimybę išregistruoti arba įregistruoti apsaugos zonas. Tačiau, teisės aktai nenumato galimybės pakeisti ir (ar) pakoreguoti jau taikomų apsaugos zonų plotą individualaus dokumento pagrindu.

Antra, Vyriausybės nutarime numatytas sprendinių keitimas šiai dienai neįmanomas, nes nėra patvirtinto plano, žemėlapis ir (ar) schemos.

Už paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostų žemėlapis (**Žemėlapis**) sudarymą bei jo keitimą atsakinga Aplinkos apsaugos agentūra.⁵

Šiai dienai parengtas tik Žemėlapis projektas.⁶

Aplinkos apsaugos agentūra, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Dėl Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo įgyvendinimo⁷, yra įgaliota patvirtinti Pakrančių teritorijų žemėlapi.

Pakrančių teritorijų žemėlapis projektą planuojama tvirtinti dalimis.⁸

Žemėlapis projekto tvirtinimą planuojama pradėti nuo urbanizuotų teritorijų, tai yra nuo didžiųjų šalies miestų ir jų priemiesčių. Taip pat žemėlapis projekto tvirtinimui prioritetas teikiamas teritorijoms, kuriose daugiausiai yra rizikos vandens telkinių, kurie neatitinka geros ekologinės būklės kriterijų. Visai šaliai Pakrančių teritorijų žemėlapis projektą planuojama patvirtinti iki 2026 m. gruodžio pabaigos. Tik atlikus Pakrančių teritorijų žemėlapis projekto visuomenės informavimo procedūras ir Aplinkos apsaugos agentūrai patvirtinus Pakrančių teritorijų žemėlapis projektą, Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrančių apsaugos juostos bus įregistruotos Nekilnojamojo turto registre.

Taigi, Žemėlapis įsigaliojimo (o kartu ir įregistruotų apsaugos zonų koregavimo) momentas nėra aiškus, gali užtrukti ir kelerius metus.

Trečia, dėl nurodyto reguliavimo stokos, neproporcingai apribojamas asmenų nuosavybės teisės įgyvendinimas.

Automatizuota tvarka žemės sklypams buvo nustatytos ir įregistruotos paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos ir paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos.

Esminė iš to kylanti problema – automatizuotai perkėlus šias specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, nebuvo vertinta jų ribojimų skirtumai. Šiai dienai, daugeliui žemės sklypų taikomos tokio paties dydžio paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos ir paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos.

⁵ Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2022-11-11 įsakymas Nr. D1-355/3D-680 „Dėl Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostų, pelkių ir šaltynų, natūralių pievų ir ganyklų, melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonų planų, žemėlapių ir (ar) schemų rengimo (kai nerengiamas teritorijų planavimo dokumentas ar žemės valdos projektas) ir tvirtinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

⁶ Žr.: [Pakrančių teritorijų žemėlapis - Aplinkos apsaugos agentūra](#)

⁷ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2019-12-11 nutarimas Nr. 1248 „Dėl Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo įgyvendinimo“.

⁸ Žr.: [Pakrančių teritorijų žemėlapis - Aplinkos apsaugos agentūra](#)

Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacija T. Narbuto g. 5, Vilnius 08105, Lietuva

Įm. k. 300048927, AB SEB Bankas, A/s LT 147044060004373091

Tel. +370 5 262 0350, el. paštas info@lntpa.lt www.lntpa.lt



Steigėja



Iniciatorė



Lietuvos
pramoninkų
konfederacija

Narė



FIABCI

Narė



IFHP
FIHUAT
IVWSR

Narė



Lietuvos statybų
technologinės
platformos narė



DPA prizo
steigėja

Atliekant automatinį registravimą nebuvo įvertinta, kad paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostoje taikomi itin griežti ribojimai draudžiantys bet kokią statybą. Automatizuotu būdu registruojant nurodytas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas neįvertinta, kad pakrantės apsaugos juostos nustatomos ne visam žemės sklypui, o sąlyginai siaurai juosta gretimai vandens telkinio. Taip pat, nevertintos individualios žemės sklypų savybės ir (ar) galimybė mažinti sprendinius.

Toki būdu, buvo neproporcingai apribota asmenų nuosavybės teisės ir jų įgyvendinimas.

Ketvirta, Tvarkos aprašas numato galimybę tikslinti taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų teritorijas, tačiau negali būti taikomas nesant Žemėlapio.

Tvarkos aprašas numato sąlygas kada ir kokia tvarka gali būti keičiamos Nekilnojamojo turto kadastre ir registre įregistruoti duomenys:

- **Dėl apsaugos juostos pločio:** Tvarkos aprašo III skyriaus 9 punkte pateikta lentelė su nurodytais paviršinio vandens telkinio pakrantės apsaugos juostos dydžiais. Vadovaujantis minėtoje lentelėje nurodytais duomenimis, pakrantės apsaugos juostoms gali būti taikomas sąlyginai nedidelis plotas (pavyzdžiui 10 m paviršinio vandens telkinio pakrantės apsaugos juostos dydis).
- **Dėl apsaugos zonos pločio:** Tvarkos aprašo 6.3 punkte taip pat nustatyta, kad paviršinio vandens telkinio apsaugos zonos plotis toks pats kaip pagal Tvarkos aprašo III skyriaus nuostatas nustatytos paviršinio vandens telkinio pakrantės apsaugos juostos plotis prie miesto gyvenamojoje teritorijoje esančių paviršinių vandens telkinių ir paviršinių vandens telkinių, kurių paviršinio vandens telkinio pakrantės apsaugos juosta patenka į miesto gyvenamąją teritoriją.

Atitinkamai, Tvarkos aprašo pagrindu žemės sklypams taikomų paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostų apribojimai gali būti koreguojami priklausomai nuo vandens telkinio dydžio, urbanizacijos ir kitų sąlygų.

Visgi, Tvarkos aprašas taikomas tik nustatant paviršinių vandens telkinių apsaugos zonas ir paviršinių vandens telkinių pakrančių apsaugos juostas Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 6 straipsnio 1 dalies 6 punkte nurodytame plane, žemėlapyje ir (ar) schemeje, nerengiant teritorijų planavimo dokumento ar žemės valdos projekto. T. y. Aplinkos apsaugos agentūros rengiamam Žemėlapiui.

Atitinkamai, privatūs subjektai atsidūrė situacijoje kai:

- Nekilnojamojo turto registre automatizuotai suregistruoti absoliutūs SŽNSĮ 99-100 straipsnyje numatyti ribojimai veiklai;
- Nors Tvarkos aprašas numato sąlygas šiuos ribojimus koreguoti, tačiau, žemės sklypų savininkai negali pasinaudoti Tvarkos aprašu, nes jis taikomas tik Žemėlapiui;
- Žemėlapis šiai dienai yra tik rengimo stadijoje, jo įsigaliojimas nėra aiškus.

Dėl tokios situacijos, žemės sklypų savininkai atsidūrė nežinomybėje, jų turtas neribotam laikui yra „išaldytas“ ir negali būti vystomas, tokiu būdu neproporcingai ribojant nuosavybės teises ir jų įgyvendinimą.

Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacija T. Narbuto g. 5, Vilnius 08105, Lietuva
Įm. k. 300048927, AB SEB Bankas, A/s LT 147044060004373091
Tel. +370 5 262 0350, el. paštas info@lntpa.lt www.lntpa.lt



Penkta, žemės sklypų savininkų teisės gali būti tinkamai apsaugotos tik įgyvendinus Tvarkos aprašo pakeitimą.

SŽNSĮ 6 straipsnis numato, kad specialiosios žemės naudojimo sąlygos gali būti nustatomas (o atitinkamai ir koreguojamos) viename iš šių dokumentų:

- patvirtintuose teritorijų planavimo dokumentuose ir (ar) žemės valdos projektuose;
- statinių projektuose, kai išduotas statybą leidžiantis dokumentas;
- poveikio visuomenės sveikatai vertinimo dokumentuose;
- atitinkamos srities ministrų pagal jiems pavestas valdymo sritis nustatyta tvarka parengtuose ir suderintuose <...> projektuose, kuriems įstatymų nustatytais atvejais statybą leidžiantys dokumentai neišduodami;
- poveikio aplinkai vertinimo dokumentuose;
- Žemėlapiu.

Nepaisant to, Tvarkos aprašas taikomas tik vienam SŽNSĮ 6 straipsnio dokumentui – Žemėlapiui.

Pareiškėjo vertinimu Tvarkos aprašas turi būti taikomas ne tik SŽNSĮ 6 straipsnio 1 dalies 6 punkte numatytam Žemėlapiui, bet ir kitiems SŽNSĮ 6 straipsnyje nustatantiems dokumentams. Pareiškėjo vertinimu, Tvarkos aprašas turi būti taikomas ir patvirtintiems teritorijų planavimo dokumentams bei statinių projektams.

Numačius didesnę Tvarkos aprašo taikymo apimtį bus užtikrinta, kad net ir nesant patvirtinto Žemėlapiu, žemės sklypų savininkai turės teisę pasinaudoti poįstatyminiu aktu nustatytais teisėmis.

Toks reguliavimo pakeitimas nesukels jokių pasekmių saugomoms vertybėms, nes bus susietas ir kildinamas iš SŽNSĮ 6 straipsnio nuostatų. Asmenys apsaugos zonų ribas galės tikslinti tik įstatyme aiškiai numatytais dokumentais, kuriais gali būti nustatomos, keičiamos ir koreguojamos visos kitos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Šešta, esama situacija nesuderinama su teisės aktais bei teismų praktika.

Lietuvos Respublikos Konstitucijos 23 straipsnis nustato, jog nuosavybė neliečiama. Nuosavybės teises saugo įstatymas.

Nuosavybės apsaugos svarbą ne kartą konstatavo Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas:

- Nuosavybės neliečiamumo principas reiškia, jog nuosavybės subjektui yra garantuojama teisė reikalauti, kad kiti asmenys nepažeistų jo nuosavybės teisių. Įstatymų leidejas turi pareigą priimti įstatymus, saugančius savininko nuosavybės teises nuo neteisėto kėsimosi. Konstitucija garantuoja, kad niekas negali paimti nuosavybės savavališkai ir ne teisės pagrindu.⁹
- Pagal Konstituciją viešojo intereso (konstituciškai svarbaus tikslo) buvimas gali būti pagrindas apriboti asmens teisę į nuosavybę tik tuo atveju, kai dėl turto pobūdžio ir (arba) dėl kitų svarbių priežasčių neapribojus teisės į nuosavybę nebūtų įmanoma apsaugoti Konstitucijoje įtvirtintų vertybių, būtų pakenkta viešajam interesui.¹⁰

⁹ Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2001-04-02 nutarimas.

¹⁰ Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2002-03-14 nutarimas.

Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacija T. Narbuto g. 5, Vilnius 08105, Lietuva

Įm. k. 300048927, AB SEB Bankas, A/s LT 147044060004373091

Tel. +370 5 262 0350, el. paštas info@lntpa.lt www.lntpa.lt



Steigėja



Iniciatorė



Lietuvos
pramoninių
konfederacija

Narė



FIABCI

Narė



Narė



Lietuvos statybų
technologinės
platformos narė



DPA prizo
steigėja

Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos 1 Protokolo 1 straipsnis numato:

„Kiekvienas fizinis ar juridinis asmuo turi teisę netrukdomas naudotis savo nuosavybe. Iš niekieno negali būti paimta jo nuosavybė, išskyrus tuos atvejus, kai tai yra būtina visuomenės interesams ir tikrai įstatymo numatytais sąlygomis bei vadovaujantis bendraisiais tarptautinės teisės principais <...>“.

Europos Žmogaus Teisių Teismas (EŽTT) byloje Albergas ir Arlauskas prieš Lietuvą (Nr. 17978/05) išaiškino, kad procedūriniai viešojo administravimo subjekto sprendimai negali pažeisti asmens teisėtai įgytos nuosavybės teisės:

„Teismas pabrėžė, kad svarbu užtikrinti, kad klaidų atitaisymas nesukurtų neproporcingų naujų skriaudų (žr. Velikovi and Others v. Bulgaria, nos. 43278/98, 45437/99, 48014/99, 48380/99, 51362/99, 53367/99, 60036/00, 73465/01 ir 194/02, § 178, 2007-03-15). Siekiant šio tikslo įstatymų leidėjas turi numatyti galimybę atsižvelgti į konkrečias kiekvienos bylos aplinkybes tam, kad asmenys, kurie savo turtą įgijo sąžiningai, neturėtų prisiimti atsakomybės naštos, kuri priklauso valstybei, paėmusiai tą turtą. Kitaip tariant, bet kokios valdžios institucijų klaidos padarymo rizika turi priklausyti valstybei ir negali būti ištaisyta suinteresuoto fizinio asmens sąskaita (žr. Gladysheva v. Russia, no. 7097/10, § 80, 2011-12-06; ir Pyrantienė, cituota aukščiau, § 70).“

EŽTT praktikoje ne kartą pasisakyta ir dėl teisėtų lūkesčių apsaugos būtinumo, nurodant, kad teisėti lūkesčiai paprastai grindžiami pagrįstu tikėjimu teisės aktu, turinčiu tvirtą teisinį pagrindą ir įtaką nuosavybės teisėms.¹¹

Esamu atveju, aptartas reguliavimo trūkumas neribotam laikui apriboja asmenų nuosavybės teisę. Tokia situacija tiesiogiai prieštarauja cituojamai EŽTT praktikai ir nuosavybės teisės viršenybės principui.

Negana to, dėl tokios situacijos sukūrimai riboja teisės aktuose įtvirtintus teritorijų planavimo tikslus.

- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo (TPI) 8 straipsnio 1 dalies 1 punktą numato, kad visuomenės (viešąjį) interesą planuojant teritorijas sudaro visuomenės gyvenimo kokybė, pagrįsta objektyviais visuomenės poreikiais ir ištekliais, nuosavybės teisių apsaugos prioritetu, investicijų skatinimu, nustatyta teritorijų planavimo, želdynų normomis, visuomenės sveikatos saugos reglamentais, kitais teisės aktuose nustatytais reikalavimais.
- TPI 7 straipsnio 3 dalies 1 ir 4 punktai numato, kad Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija pagal kompetenciją: formuoja valstybės politiką ir koordinuoja jos įgyvendinimą teritorijų planavimo, teritorinės sanglaudos ir urbanistinio vystymo srityse; rengia teritorijų planavimo politikai formuoti ir šiam įstatymui įgyvendinti reikalingus teisės aktus, metodinius nurodymus, metodines rekomendacijas ir teritorijų planavimo normas teritorijų planavimo dokumentams rengti, kiek tai reikalinga šio įstatymo vienodam taikymui ir aiškinimui.
- 2015 m. Jungtinės Tautos priėmė Darbotvarkę, kurioje yra nustatyta 17 darnaus vystymosi tikslų, kurie apima daugelį politikos sričių ir skirti įgyvendinti iki 2030 m. Lietuva, pritardama šiems tikslams, įsipareigojo jų siekti.
- Darbotvarkės 11 tikslas yra pasiekti, kad miestai ir gyvenvietės taptų įtraukūs, saugūs, atsparūs ir darnūs. Šis tikslas, be kita ko, apima uždavinį iki 2030 metų didinti įtraukią ir darnią urbanizaciją bei visų dalyvavimu pagrįsto, kompleksinio ir darnaus gyvenviečių planavimo ir valdymo gebėjimus visose šalyse.

¹¹ EŽTT 2004-09-28 didžiosios kolegijos sprendimas byloje Kopecky prieš Slovakiją (pareiškimo Nr. 44912/98).

Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacija T. Narbuto g. 5, Vilnius 08105, Lietuva
Įm. k. 300048927, AB SEB Bankas, A/s LT 147044060004373091
Tel. +370 5 262 0350, el. paštas info@lntpa.lt www.lntpa.lt



Steigėja



Iniciatorė



Lietuvos
pramonininkų
konfederacija

Narė



FIABCI

Narė



Narė



Lietuvos statybų
technologinės
platformos narė



DPA prizo
Steigėja

Esama situacija neatitinka nurodyto Darbotvarkės tikslo, nes stipriai apriboja asmenų galimybę projektuoti ir statyti bet kokius pastatus, formuoti naujas gyvenvietes ir skatinti urbanizaciją.

II. PASIŪLYMAS

Atsižvelgiant į išdėstytą, siūlome pakeisit Tvarkos aprašo 2 punktą tokiu būdu:

Esama redakcija:	Siūloma redakcija:
<p>“Tvarkos aprašu vadovaujamosi nustatant paviršinių vandens telkinių apsaugos zonas ir paviršinių vandens telkinių pakrančių apsaugos juostas Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 6 straipsnio 1 dalies 6 punkte nurodytame plane, žemėlapyje ir (ar) schemeje, nerengiant teritorijų planavimo dokumento ar žemės valdos projekto.”</p>	<p>“Tvarkos aprašu vadovaujamosi nustatant paviršinių vandens telkinių apsaugos zonas ir paviršinių vandens telkinių pakrančių apsaugos juostas Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 6 straipsnio 1 dalies <u>1 punkte nurodytuose teritorijų planavimo dokumentuose ir (ar) žemės valdos projektuose, 2 punkte nurodytuose statinių projektuose</u>, 6 punkte nurodytame plane, žemėlapyje ir (ar) schemeje, nerengiant teritorijų planavimo dokumento ar žemės valdos projekto.”</p>

Pagarbiai

Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacijos

Valdybos pirmininkas Vytas Zabilius

Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacija T. Narbuto g. 5, Vilnius 08105, Lietuva

Įm. k. 300048927, AB SEB Bankas, A/s LT 147044060004373091

Tel. +370 5 262 0350, el. paštas info@lntpa.lt www.lntpa.lt



Steigėja



Initiatorė



Lietuvos
pramonininkų
konfederacija

Narė



FIABCI

Narė



IFHP
FIHUAT
IVWSR

Narė



Lietuvos statybų
technologinės
platformos narė



DPA prizo
steigėja