



## **LIETUVOS RESPUBLIKOS VALSTYBĖS KONTROLĖ**

### **VALSTYBINIO AUDITO ATASKAITA BALTIJOS PAJŪRIO ŽEMĖS NAUDOJIMO IR JOS VALSTYBINĖS KONTROLĖS VERTINIMAS**

2007 m. liepos 31 d. Nr. VAP-30-2-13  
Vilnius

Auditas atliktas, vykdant  
Valstybės kontrolės 3-iojo audito departamento direktoriaus Kęstučio Širvaičio  
2007-02-13 pavedimą Nr. P-30-2

Auditą atliko valstybiniai auditoriai:  
Gytis Andrulionis (grupės vadovas)  
Inga Braciškienė  
Arūnas Zinkevičius

Auditas pradėtas 2007-02-13  
Auditas baigtas 2007-07-31

Su valstybinio audito ataskaita galima susipažinti  
Valstybės kontrolės interneto puslapyje  
adresu [www.vkontrole.lt](http://www.vkontrole.lt)

# TURINYS

<b>Santrauka</b>	<b>3</b>
<b>Įžanga</b>	<b>5</b>
<b>Audito apimtis ir procesas</b>	<b>7</b>
<b>Audito rezultatai</b>	<b>9</b>
<b>1. Žemės naudojimo valstybinė kontrolė Klaipėdos apskrityje</b>	<b>9</b>
<b>2. Pajūrio juostos žemės naudojimas</b>	<b>16</b>
2.1. Pajūrio juostos teisinio statuso reglamentavimas	16
2.2. Sandorių, atliktų su Baltijos pajūrio juostos žeme, vertinimas	17
2.2.1. Nuosavybės teisių atkūrimas pajūrio juostoje	18
2.2.2. Žemės, esančios pajūrio juostoje, pardavimas	19
<b>3. Palangos miesto valstybinės reikšmės miškų, esančių 7 km pločio juostoje nuo Baltijos jūros, naudojimo vertinimas</b>	<b>21</b>
3.1. Valstybinės reikšmės miškų statuso reglamentavimas	21
3.2. Valstybinės teritorijų planavimo priežiūros, kiek tai susiję su Nemirsetos ir Šventosios detaliųjų planų sprendiniais, vertinimas	22
<b>4. Baltijos pajūryje esančių poilsio namelių statuso ir jų naudojimo vertinimas</b>	<b>27</b>
<b>Išvados ir rekomendacijos</b>	<b>38</b>

## SANTRAUKA

Baltijos pajūrio teritorijos yra ypač vertingos ir ekologiškai jautrios, o nekontroliuojama žmogaus ūkinė veikla jose gali turėti neigiamos įtakos natūralios gamtinės aplinkos, gyvūnijos ir augalijos, kai kurių gamtos objektų ir ypač vertingų vietovių apsaugai. Siekdami įvertinti Baltijos pajūrio teritorijos naudojimą atlikome veiklos auditą, kurio metu nagrinėjome žemės naudojimo valstybinės kontrolės vykdymą Klaipėdos apskrityje; išimtinės Lietuvos Respublikos nuosavybės apsaugą pajūrio juostoje; Palangos miesto valstybinės reikšmės miškų, esančių 7 km pločio juostoje nuo Baltijos pajūrio, apsaugą; teritorijų planavimo sprendinių sustabdymą ir kitų Baltijos pakrantės teritorijų, kurios nepatenka į minėtas teritorijų grupes, tačiau yra reikšmingos, apsaugą.

Audito metu nustatyta, kad:

- Žemės naudojimo valstybinė kontrolė Klaipėdos apskrityje, už kurios organizavimą ir vykdymą atsakingas Klaipėdos apskrities viršininkas, planuojama ir įgyvendinama netinkamai, todėl Baltijos pajūrio teritorijos naudojimas neįvertinamas visuomeniniu, rekreaciniu ir gamtosaugos požiūriais, o pati kontrolė nesukuria tikėtinos naudos visuomenei.
- Pajūrio juostai Lietuvos Respublikos teisės aktai suteikia išimtinės Lietuvos Respublikos nuosavybės statusą, tačiau jos apsauga skirtinguose specialiuosiuose įstatymuose ir kituose teisės aktuose išlieka nepakankama ir fragmentiška, o esamų nuostatų ne visada laikomasi praktikoje.
- Teritorijų planavimas Klaipėdos apskrityje atskirai nagrinėtais atvejais vykdytas pažeidžiant galiojančius įstatymus, o šio proceso priežiūros reglamentavimas yra nepakankamas.
- Baltijos pajūrio teritorijoje esančių poilsio namelių, kurių skaičiaus audituotos institucijos nežino, statuso ir jų naudojimo reglamentavimas, siekiant tinkamai apsaugoti vertingas ir ekologiškai jautrias Baltijos pajūrio teritorijas, yra nepakankamas.
- Vyriausybė, nors tai numatyta Miškų įstatymo 4 str. 2 d., nėra patvirtinusi tvarkos, pagal kurią turėtų būti nuomojama valstybinė miško žemė. Tai kelia riziką, kad valstybinės reikšmės miškų teritorijos, išimtinė nuosavybės teise priklausančios Lietuvos Respublikai, gali būti nepakankamai apsaugotos.

Audito ataskaitoje Lietuvos Respublikos Vyriausybei, Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijai, Klaipėdos apskrities viršininko administracijai, Palangos miesto savivaldybei ir Pajūrio regioninio parko direkcijai pateiktos rekomendacijos, kurios, mūsų nuomone, leidžia ar sudaro prielaidas ataskaitoje įvardintoms problemoms spręsti. Pagrindinės jų yra šios:

- 
- Klaipėdos apskrityje stiprinti žemės naudojimo valstybinės kontrolės planavimo ir įgyvendinimo procesą pagal valstybinio audito ataskaitoje nurodytus rizikos veiksnius;
  - atlikti veiksmus, kurie leis efektyviau saugoti Baltijos pajūrio juosta;
  - teisės aktuose reglamentuoti atskiras teritorijų planavimo ir jos kontrolės procedūras;
  - peržiūrėti galiojančius teisės aktus ir prireikus parengti jų pakeitimus dėl Baltijos pajūrio teritorijoje esančių poilsio namelių statuso patikslinimo, jų naudojimo termino nustatymo, ir žemės, reikalingos šių statinių eksploatacijai, naudojimo reglamentavimo;
  - nustatyti valstybinės miško žemės nuomos tvarką.

## IŽANGA

Lietuvos Baltijos jūros pakrantės ilgis tik 99 km. Baltijos pajūrio gamta turi ekonominę, rekreacinę, estetinę ir mokslinę vertę, todėl ji laikoma svarbiu šalies nacionaliniu turtu. Pastaruoju metu ši teritorija yra veikiama tokių žmogaus ūkinės veiklos procesų, kaip intensyvus turizmas bei rekreacija, žemės ūkis, statyba, komercinė žvejyba, prekyba, pramonė, sausumos ir jūrų transportas. Visi šie žmogaus ūkinės veiklos segmentai sąlygoja pastebimus ir net esminius Baltijos pajūrio pakitimus.

Žmogaus ūkinė veikla yra vienas reikšmingiausių veiksnių, nuo kurių priklauso Baltijos pajūrio teritorijos būklė, todėl ypač svarbu yra tinkamai ją kontroliuoti. Viena iš tokios kontrolės formų yra žemės naudojimo valstybinė kontrolė, kurios tikslas – užtikrinti žemės naudojimą reglamentuojančių Lietuvos Respublikos teisės aktų vykdymą. Tai yra svarbus valstybinio žemės fondo administravimo elementas, kurį organizuoja ir vykdo Vyriausybės patikėtinis apskrities teritorijoje – apskrities viršininkas. Tačiau ne visoje Klaipėdos apskrities teritorijoje vykdomai žemės naudojimo valstybinei kontrolei turėtų būti skiriama tiek pat dėmesio, nes kai kurių šios teritorijos plotų svarba taip pat nėra vienareikšmė. Didesnė valstybinė apsauga turėtų būti skiriama pajūrio juostai, iki 7 km pločio nuo Baltijos jūros esantiems valstybinės reikšmės miškams, taip pat Baltijos pakrantės teritorijoms, kurios nepatenka į pirmas dvi teritorijų grupes, tačiau kitais atžvilgiais yra reikšmingos.

Šių teritorijų apsauga yra reglamentuota daugelyje skirtingą teisinę galią turinčių dokumentų, pradedant Konstitucija ir baigiant žinybiniais ar vietos valdžios teisės aktais, tačiau jas naudojant ir administruojant vis dar kyla gana reikšmingų problemų. Visuomenės ir žiniasklaidos dėmesys šias problemas patvirtina. Visa tai paskatino Valstybės kontrolę domėtis, kaip Klaipėdos apskrityje naudojama Baltijos pajūrio žemė ir vykdoma žemės naudojimo valstybinė kontrolė.

Valstybinio audito metu nagrinėti klausimai pateikti keturiose ataskaitos dalyse, pagal kurias suformuluotos išvados ir pateiktos rekomendacijos.

Pirmoje ataskaitos dalyje nagrinėjama žemės naudojimo valstybinė kontrolė Klaipėdos apskrityje; analizuojama, kokie subjektai ir pagal kokias žemės naudojimo valstybinės kontrolės funkcijas šią kontrolę atlieka; pasisakoma dėl kai kurių šios kontrolės planavimo ir vykdymo aspektų.

Kitose ataskaitos dalyse nagrinėjami klausimai, kurių neapima žemės naudojimo valstybinė kontrolė, tačiau kurie yra svarbūs Baltijos pajūrio apsaugai:

- antroje dalyje pateikiama pajūrio juostos sąvoka ir statusas, analizuojama, kaip teisės aktuose yra reglamentuota pajūrio juostos žemės apsauga, nurodomi pagrindiniai teisinės

---

bazės trūkumai; įvardijami audito metu nustatyti pažeidimai, padaryti atkuriant nuosavybės teises į pajūrio juostos žemę bei ją parduodant;

- trečioje dalyje nagrinėjama, kaip yra reglamentuota ir kaip vykdoma valstybinės reikšmės miškų, esančių 7 km pločio juostoje nuo Baltijos jūros, apsauga. Analizuojami atvejai, kai Palangos miesto savivaldybės taryba 2000 metais patvirtino detaliuosius planus, pagal kuriuos Palangos ir Šventosios girininkijų miško žemėje leidžiama plėtoti komercinę veiklą ir / ar statyti joje gyvenamuosius namus; nagrinėjama, kaip šiais atvejais buvo vykdyta valstybinė teritorijų planavimo priežiūra; pasisakoma dėl šios priežiūros reglamentavimo tobulinimo dabar galiojančiuose teisės aktuose;
- ketvirtoje dalyje nagrinėjamos problemos, susijusios su Baltijos pajūryje esančiais poilsio nameliais. Šie nameliai yra vertingose pajūrio teritorijose, valstybinėje žemėje, dalis jų ir valstybinės reikšmės miškuose. Nors audito metu ekspertai šiuos namelius architektūriniu požiūriu įvardijo kaip laikinus statinius, nesant pakankamos teisinės reglamentacijos ir vietos valdžios bei valdymo institucijų sprendimų, šiuos namelius leidžiama rekonstruoti ir prie jų formuoti žemės sklypus.

## AUDITO APIMTIS IR PROCESAS

**Audito objektas** – Baltijos pajūrio žemės naudojimas ir jos valstybinė kontrolė Klaipėdos apskrityje.

**Audituojamas laikotarpis** pagal atskirus Baltijos pajūrio žemės naudojimo segmentus – iki 2007 metų ir žemės naudojimo valstybinės kontrolės vykdymas Klaipėdos apskrityje 2006 metais.

### **Audito subjektai:**

- Klaipėdos apskrities viršininko administracija (kodas – 188608448).
- Palangos miesto savivaldybė (kodas – 125196077).

**Audito tikslas** – įvertinti Baltijos pajūrio žemės naudojimą ir žemės naudojimo valstybinę kontrolę Baltijos pajūrio teritorijoje.

### **Vertinimo kriterijai:**

- Žemės naudojimo valstybinei kontrolei teisės aktuose nustatyti reikalavimai, atsižvelgiant į Baltijos pajūrio teritorijos svarbą.
- Pajūrio juostos teisinį statusą reglamentuojančiuose teisės aktuose nustatyti reikalavimai, draudžiantys atlikti sandorius su žeme ir nekilnojamuoju turtu, esančiu šioje teritorijoje.
- Palangos miesto valstybinės reikšmės miškų, esančių 7 km pločio juostoje nuo Baltijos pajūrio, ir valstybinės reikšmės miškų žemės teisinį statusą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimai.
- Teisės aktų nustatyti reikalavimai ir gera valdymo bei administravimo praktika, ją taikant teritorijų planavimo sprendinių sustabdymo procesui.
- Teisės aktų nustatyti reikalavimai ir nepriklausomų ekspertų techninės architektūrinės žinios apie Baltijos pajūrio teritorijoje esančių poilsio namelių statusą ir jų naudojimą.

### **Audito procesas**

Audito metu duomenys buvo renkami audituojamuose subjektuose:

- Klaipėdos apskrities viršininko administracijoje, nagrinėjant šio subjekto sprendimus, metines veiklos ataskaitas, raštus, pažymas ir kitus dokumentus, susijusius su žemės naudojimo valstybine kontrole, pajūrio juosta, valstybinės reikšmės mišku ir poilsio namelių teisine registracija;

- 
- Palangos miesto savivaldybėje, nagrinėjant šio subjekto sprendimus, raštus, pažymas ir kitus dokumentus, susijusius su teritorijų planavimo sprendinių galiojimu, poilsio namelių statusu ir jų naudojimu, žemės sklypų prie šių namelių formavimu ir jų naudojimu.

Audito metu duomenys buvo renkami ir kituose subjektuose:

- VĮ Registrų centro Klaipėdos filiale, nagrinėjant dokumentus dėl poilsio namelių teisinės registracijos;
- Aplinkos ministerijoje, Aplinkos apsaugos agentūroje, Kretingos miškų urėdijoje (su šios institucijos darbuotojais dar ir apžiūrint žemės sklypus vietoje), Pajūrio regioninio parko direkcijoje, Palangos miesto senbuvų bendruomenėje, analizuojant ir vertinant informaciją, gautą pagal pateiktus klausimynus, ar informaciją, gautą pokalbių metu;
- Vilniaus Gedimino technikos universiteto Architektūros institute, bendradarbiaujant su Architektūros instituto mokslininkais.

Buvo nagrinėjami su visais audito klausimais susiję teisės aktai ir teismų praktika.

Audito įrodymai buvo renkami taikant skaičiavimo, tikrinimo, apklausos ir analitinės procedūras. Buvo vadovaujamosi nuostata, kad audituojami ir kiti subjektai pateikė išsamią ir objektyvią informaciją, o pateiktų dokumentų kopijos atitinka jų originalus.

# AUDITO REZULTATAI

## 1. Žemės naudojimo valstybinė kontrolė Klaipėdos apskrityje

Vadovaujantis Žemės naudojimo valstybinės kontrolės nuostatais<sup>1</sup>, už žemės naudojimo valstybinės kontrolės organizavimą ir vykdymą atsakingi apskričių viršininkai. Jie paskiria šią kontrolę vykdančius asmenis, kurie tikrina, ar žemės savininkai ir kiti žemės naudotojai laikosi teisės aktuose žemės naudojimui nustatytų reikalavimų<sup>2</sup>.

Klaipėdos apskrityje, kuri apima 520,9 tūkst. ha žemės plotą, žemės naudojimo valstybinę kontrolę atlieka Klaipėdos apskrities viršininko administracijos Žemės tvarkymo departamentas ir šie žemėtvarkos skyriai:

- Klaipėdos miesto,
- Palangos miesto,
- Klaipėdos rajono,
- Kretingos rajono,
- Skuodo rajono,
- Šilutės rajono.

Audito metu kiekvieno iš šių subjektų organizuota ir įgyvendinta žemės naudojimo valstybinė kontrolė buvo analizuojama išsamiau. Tuo tikslu buvo vertinami Klaipėdos apskrityje 2006 metais planuoti ir įvykdyti kontrolės darbai.

<sup>1</sup> Žemės naudojimo valstybinės kontrolės nuostatai patvirtinti Vyriausybės 1994 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1244 (2004-10-20 nutarimu Nr. 1303 patvirtinta nauja redakcija).

<sup>2</sup> 1) naudoja žemę pagal pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir pobūdį;

2) laikosi žemės sklypui nustatytų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų, teritorijų planavimo dokumentuose nustatytų reikalavimų;

3) vykdydami statybas ir eksploatuodami naudingąsias iškasenas, laikosi teisės aktų nustatytų reikalavimų, kad būtų išsaugotas derlingasis dirvožemio sluoksnis ir reikultivuota pažeista žemė;

4) įgyvendina teisės aktų nustatytas žemės, miško ir vandenių apsaugos nuo užteršimo, dirvožemio apsaugos nuo erozijos ir nualinimo, aplinkos apsaugos priemones, kad neblogėtų aplinkos ekologinė būklė;

5) laikosi teisės aktų nustatytų melioracijos statinių ir kelių priežiūros bei eksploatavimo reikalavimų;

6) racionaliai naudoja ir tausoja žemę (nemažina žemės ūkio naudmenų, kurių dirvožemio našumas didesnis už nustatytą vidutinį plotų), mišką, vandenį, įstatymų nustatyta tvarka leistas eksploatuoti naudingąsias iškasenas, kitus gamtos ir rekreacinius išteklius;

7) savo naudojamuose žemės sklypuose vykdydami ūkinę ir kitą veiklą, nepažeidžia gretimų žemės sklypų savininkų ar naudotojų ir gyventojų teisių, taip pat įstatymų saugomų interesų;

8) saugo nuolatinis riboženklius;

9) leidžia vykdyti žemės bei jos gelmių, paviršinio vandens tyrimus ir matavimus, šalims suderinus tyrimų trukmę, tiriamo ploto ribas, darbų atlikimo laiką ir nuostolių kompensaciją, nenaikina ir nežaloja užkonservuotų gręžinių ir mokslo tikslams naudojamų įrenginių;

10) leidžia statyti geodezinius, geofizinius ženklus statiniuose ir žemėje ar juos saugo;

11) netrukdo kitiems asmenims prieiti prie paviršinio vandens telkinių nustatytomis pakrantės apsaugos juostomis, lankyti gamtos ir kultūros paveldo teritorinius kompleksus bei objektus ir bendro naudojimo rekreacinius objektus (teritorijas);

12) laikosi kitų įstatymuose nustatytų reikalavimų.

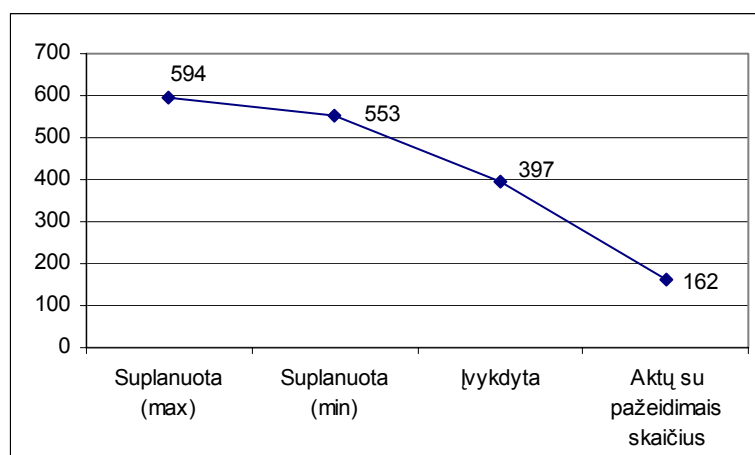
Klaipėdos apskrityje žemės naudojimo valstybinė kontrolė 2006 metais buvo atliekama pagal Klaipėdos apskrities viršininko administracijos Žemės tvarkymo departamento parengtą darbo planą ir Klaipėdos bei Palangos miestų, Klaipėdos, Kretingos, Skuodo, Šilutės rajonų žemėtvarkos skyrių darbo planus.

Analizuojant minėtus planus nustatyta, kad žemės naudojimo valstybinę kontrolę pagal visas žemės naudojimo valstybinės kontrolės funkcijas<sup>2</sup> planuota atlikti Klaipėdos miesto, Klaipėdos ir Šilutės rajonų žemėtvarkos skyriuose, o kituose žemėtvarkos skyriuose – pasirinktinai pagal atskiras žemės naudojimo valstybinės kontrolės funkcijas. Pastebime, kad planuodami žemės naudojimo valstybinę kontrolę, ją vykdantys subjektai tikrinimui pasirenka ir nurodo tik tam tikras kadastro vietas, tačiau konkrečių tikrinimo objektų atrankos kriterijų nenustato. Jų nenumato ir jokie teisės aktai. Audito metu analizuodami žemės naudojimo valstybinės kontrolės vykdymo rezultatus, pastebėjome, kad nesant patikrinimo objektų atrankos kriterijų, dažnai patikrinami mažo ploto, greta esantys žemės sklypai, kuriuose nėra ūkinės veiklos pasikeitimų.

Žemės naudojimo valstybinės kontrolės planavimas yra vienas iš veiksnių, nuo kurio priklauso atliekamos kontrolės rezultatyvumas. Klaipėdos apskrities viršininko administracijoje planuojant žemės naudojimo valstybinę kontrolę, auditorių nuomone, neskiriama pakankamai dėmesio teritorijos analizei ir planuojamų tikrinti objektų atrankai, kurios metu turi būti atsižvelgiama į regiono rizikingiausias vietas, žemės sklypų reikšmingumą ar esminius ūkinės veiklos juose pasikeitimus.

Klaipėdos apskrities žemės naudojimo valstybinės kontrolės 2006 metų plane buvo numatyta patikrinti nuo 553 iki 594 žemės sklypų naudojimą, papildomai atliekant tikrinimus pagal piliečių skundus. Įgyvendinant šį planą, 2006 metais Klaipėdos apskrityje atlikti 397 žemės naudojimo valstybiniai patikrinimai, kurių metu 162-uose žemės naudojimo vietoje patikrinimo aktuose fiksuoti žemės naudojimo pažeidimai (1 pav.).

1 pav. Žemės naudojimo valstybinė kontrolė Klaipėdos apskrityje (2006 metais)



Šaltinis – Valstybės kontrolė

Analizuojant 2006 metų žemės naudojimo valstybinės kontrolės vykdymą Klaipėdos apskrityje, nustatyta, kad šio laikotarpio numatytus planus įvykdė ar juos net viršijo Žemės tvarkymo departamentas, Klaipėdos miesto ir Skuodo rajono žemėtvarkos skyriai<sup>3</sup>. Tačiau bendras Klaipėdos apskrities viršininko administracijos planas nebuvo įvykdytas, nes:

- Šilutės rajono žemėtvarkos skyrius vietoj planuotų 44–66 patikrinimų atliko 38;
- Kretingos rajono žemėtvarkos skyrius vietoj planuotų 232 patikrinimų atliko 145;
- Palangos miesto žemėtvarkos skyrius vietoj planuotų 60 patikrinimų atliko 20 planinių patikrinimų ir 1 patikrinimą pagal skundą;
- Klaipėdos rajono žemėtvarkos skyrius 2006 metais suplanavo atlikti nuo 38 iki 57 planinių patikrinimų, tačiau jų visai neatliko. Šis skyrius atliko tik 3 patikrinimus pagal piliečių skundus.

Klaipėdos apskrities viršininkas, nors ir yra atsakingas už žemės naudojimo valstybinės kontrolės organizavimą ir vykdymą, šią funkciją Klaipėdos rajone įgyvendina nepakankamai, nes žemės naudojimo valstybinės kontrolės planai iš dalies arba visai nevykdomi.

Pagrindinės žemės naudojimo valstybinės kontrolės planų Klaipėdos apskrityje neįvykdymo priežastys, subjektų teigimu, yra riboti žmogiškieji ir materialiniai ištekliai. Palangos miesto žemėtvarkos skyrius plano neįvykdė, nes tik 2006 m. pabaigoje gavo tarnybinį automobilį, o iki to laiko buvo naudotasi asmeniniais darbuotojų automobiliais, už kurių sąnaudas bei kurą nebuvo kompensuojama<sup>4</sup>. Klaipėdos rajono žemėtvarkos skyriaus teigimu, jie 2006 metais neturėjo ir 2007 metais neturės galimybės paskirti asmenį, kuris būtų atsakingas tik už žemės naudojimo valstybinę kontrolę, o galimybė vykdyti šią kontrolę atsiras tik 2008 metais, kai bus įvykdyti žemės reformos darbai<sup>5</sup>.

Žemės naudojimo valstybinė kontrolė kai kuriuose Klaipėdos apskrities viršininko administracijos teritoriniuose žemėtvarkos skyriuose planuojama neatsižvelgiant į turimus materialinius ir žmogiškuosius išteklius. Todėl žemėtvarkos skyriai neįvykdo patvirtintų planų. Abejonių dėl planavimo kelia ir tai, kad kai kurių žemėtvarkos skyrių per tą patį laikotarpį planuojamų atlikti patikrinimų skaičius skiriasi net keletą kartų, nepriklausomai nuo turimų žmogiškųjų išteklių ar jų aptarnaujamoms teritorijoms plotų.

Atsižvelgdami į audito metu nustatytus faktus, žemės naudojimo valstybinės kontrolės vykdymą analizavome kokybiniu požiūriu.

<sup>3</sup> Žemės tvarkymo departamentas 2006 metais planavo 12, o atliko 14, Klaipėdos miesto žemėtvarkos skyrius planavo 45, o atliko 57, Skuodo rajono žemėtvarkos skyrius planavo 122, o atliko 119 žemės naudojimo valstybinės kontrolės patikrinimų.

<sup>4</sup> Palangos miesto žemėtvarkos skyriaus 2007-01-03 raštas Klaipėdos apskrities viršininko administracijos Žemės tvarkymo departamento direktorei Nr. (3.4) R4-4 „Dėl žemės naudojimo valstybinės kontrolės vykdymo 2006 metų ataskaitos“.

<sup>5</sup> Klaipėdos rajono žemėtvarkos skyriaus 2007-05-08 raštas Klaipėdos apskrities viršininko administracijos Žemės tvarkymo departamentui Nr. R 5-1035-(2.6) „Dėl žemės naudojimo valstybinės kontrolės“.

Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos 2007-04-02 rašte Nr. 4B-(9.4)-375 Klaipėdos apskrities viršininką informavo, kad visi žemės naudojimo valstybinę kontrolę Klaipėdos apskrityje 2006 metais vykdę subjektai ją atliko netinkamai. Išvada buvo pateikta atsižvelgiant į tai, kad dažniausiai vykdoma siauros apimties kontrolė, neatsižvelgiant į Nacionalinės žemės tarnybos pasiūlymą pasirinktame objekte tikrinimą atlikti pagal visus tam objektui taikytinus žemės naudojimo reikalavimus; kad už nustatytus žemės naudojimo pažeidimus nesurašomi administracinio teisės pažeidimo protokolai, nenagrinėjamos administracinių teisės pažeidimų bylos ir nepriimami nutarimai dėl administracinių nuobaudų skyrimo.

Pastebime, kad dėl daugiausiai žemės naudojimo patikrinimų atlikusio Kretingos rajono žemėtvarkos skyriaus Nacionalinė žemės tarnyba 2007-03-30 pažymoje Nr. 4K-4 Klaipėdos apskrities viršininkui nurodė, kad abejoja, ar 2006 metais Kretingos rajono žemėtvarkos skyriuje žemės naudojimo valstybinę kontrolę iš viso buvo vykdoma. Šių abejonių pagrindas yra tas, kad dauguma patikrinimų atlikta per vieną dieną, patikrinimuose nedalyvauja žemės sklypų savininkai ar naudotojai, jie nėra supažindinami su nustatytais žemės naudojimo pažeidimais; nustatytų pažeidimų atvejais nenagrinėtos administracinių teisės pažeidimų bylos, nepriimti nutarimai dėl administracinės nuobaudos skyrimo, kai kurie žemės naudojimo patikrinimo aktai surašyti formaliai, nedetalizuojant nustatyto žemės naudojimo pažeidimo.

Audito metu išsamiau analizavome 2006 metais Klaipėdos apskrityje fiksuotus žemės naudojimo pažeidimus. Kaip minėta, Klaipėdos apskrityje 2006 metais dėl pažeidimų surašyti 162 žemės naudojimo vietoje patikrinimo aktai, kuriuose pagal atskiras žemės naudojimo valstybinės kontrolės funkcijas nurodomi nustatyti 204 pažeidimai (kai kuriuose patikrinimo aktuose fiksuota po kelis pažeidimus) (1 lentelė). Didžiausia pažeidimų grupė – 77 atvejai (38 proc.) nustatyti dėl nuolatinių riboženklių neišsaugojimo, 52 atvejai (25 proc.) pažeidimų susiję su netinkamu žemės naudojimu pagal tikslinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir pobūdį, 33 atvejai (16 proc.) – tai pažeidimai dėl savavališko žemės užėmimo.

1 lentelė. 2006 metais nustatyti žemės naudojimo pažeidimai

Eil. Nr.	Žemės naudojimo valstybinės kontrolės funkcijos	Skaičius protokolų, kuriuose nurodyti pažeidimai pagal pateiktas funkcijas
1.	Saugo nuolatinius riboženklus	77
2.	Žemės tikslinę naudojimo paskirtis	52
3.	Laikosi kitų įstatymų nustatytų reikalavimų (savavališkas užėmimas)	33
4.	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos	16
5.	Laikosi kitų įstatymų nustatytų reikalavimų	13
6.	Saugo derlingąjį dirvožemio sluoksnį	9
7.	Melioracijos statinių ir kelių priežiūra bei eksploatavimas	4
8.	Aplinkos ekologinė būklė	0

9.	Racionaliai naudoja ir tausoja žemę	0
10.	Netrukdo prieiti prie paviršinio vandens telkinių nustatytais pakrantės apsaugos juostomis	0
11.	Nepažeidžia gretimų žemės sklypų savininkų ar naudotojų ir gyventojų teisių	0
12.	Leidžia vykdyti žemės bei jos gelmių, paviršinio vandens tyrimus ir matavimus	0
13.	Leidžia statyti geodezinius, geofizinius ženklus statiniuose ir žemėje ar juos saugo	0

Šaltinis – Valstybės kontrolė

Analizuodami nustatytus pažeidimus pastebime, kad kai kurie jų buvo fiksuoti, mūsų nuomone, dėl nedidelės reikšmės veikų, pvz., Klaipėdos miesto žemėtvarkos skyrius 2006 m. birželio 23 d. fiksavo pažeidimą dėl nelegalaus statinio (balandinės) žemės sklype pastatymo. Kiti pavyzdžiai susiję su ketvirtadalį pažeidimų sudarančia veikų grupe dėl netinkamo žemės naudojimo pagal tikslinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir pobūdį. Iš 52-ų Klaipėdos apskrityje nustatytų žemės naudojimo ne pagal tikslinę paskirtį atvejų 48 (t. y. 92 %) nustatė Kretingos rajono žemėtvarkos skyrius. Atkreipiame dėmesį, kad žemės naudojimo ne pagal tikslinę paskirtį, naudojimo būdą ir pobūdį pažeidimai čia buvo fiksuoti 14 atvejų nedetalizuojant pažeidimo esmės, 15 atvejų dėl to, kad sklypuose auga karklai ar piktžolės, 10 atvejų dėl sklype augančių pušelių ar eglaičių ir 9 atvejai, kai sklypuose auga medeliai ar krūmai (pvz., Kretingos rajono žemėtvarkos skyrius 2006 m. spalio 19 d. fiksavo pažeidimą, kad žemė naudojama ne pagal paskirtį, nes namų valdos žemėje auga piktžolės, o statinių nėra).

Auditorių nuomone, Klaipėdos apskrityje atliekamai žemės naudojimo valstybinės kontrolės kokybei neskiriama pakankamai dėmesio. Klaipėdos apskrities viršininkas, organizuodamas ir vykdydamas žemės naudojimo valstybinę kontrolę, neįvertina fakto, kad žemėtvarkos skyriai neatlieka kontrolės pagal funkcijas, kurios, mūsų nuomone, yra labai svarbios Baltijos pajūriui, t. y. aplinkos ekologinė būklė, racionalus žemės naudojimas ir tausojimas, priėjimai prie paviršinio vandens telkinių ir kitos.

Kita vertus, iš 2006 metais Klaipėdos apskrityje nustatytų žemės naudojimo pažeidimų galima išskirti tokius, kurie fiksuoti dėl nedidelės reikšmės žemę naudojančių asmenų veikų.

Taip atliekant žemės naudojimo valstybinę kontrolę, Baltijos pajūrio teritorijos naudojimas neįvertinamas visuomeniniu, rekreaciniu ir gamtosaugos požiūriais, o pati kontrolė nesukuria tikėtinos naudos visuomenei.

Atsižvelgdami į tai, kad Klaipėdos apskrityje 2006 metais nebuvo nustatytas nė vienas pažeidimas, susijęs su trukdymu asmenims prieiti prie paviršinio vandens telkinių, ir į tai, kad Klaipėdos rajono žemėtvarkos skyrius planinės žemės naudojimo valstybinės kontrolės nevykdė, audito metu patikrinome, ar žemės naudotojai nesudaro kliūčių priėjimui prie Baltijos jūros. Tikrinti

pasirinkome vieną reikšmingiausių Baltijos pajūrio teritorijos dalių – Pajūrio regioninį parką, kurio apsauga ir apribojimai veiklai joje yra reglamentuoti daugelyje specialiųjų teisės aktų.

Pajūrio (Karklės) regioninis parkas, kurio plotas yra 5033 ha, buvo įsteigtas 1992 m. rugsėjo 24 d.<sup>6</sup>, siekiant išsaugoti pajūrio kraštovaizdžius, gamtines bei kultūros paveldo vertybes, biologinę Baltijos jūros įvairovę, atkurti sunaikintus ir pažeistus gamtos, kultūros objektus, o kartu ir sudaryti sąlygas pažintinio turizmo ir poilsavimo plėtojimui. Pajūrio regioninį parką valdo Pajūrio regioninio parko direkcija, kuri pagal kompetenciją kontroliuoja, kad fizinių ir juridinių asmenų veikla parko teritorijoje atitiktų nustatytąją parko apsaugos ir naudojimo tvarką<sup>7</sup>.

Viena iš aktualių ir jau ilgamete tapusių Pajūrio regioninio parko problemų yra trukdymas kitiems asmenims prieiti prie paviršinio vandens telkinių nustatytais pakrantės apsaugos juostomis, lankyti gamtos ir kultūros paveldo teritorinius kompleksus bei objektus ir bendro naudojimo rekreacinius objektus (teritorijas). Tikrinimas, ar tokių trukdžių nėra, yra viena iš žemės naudojimo valstybinės kontrolės funkcijų.

Pajūrio regioniniame parke, vykstant teritorijos urbanizacijos procesui, asmenys, turintys sklypus pakrantėje, apriboja priėjimus prie jūros. Audito metu patikrinome 4 kelius, vedančius jūros link, iš kurių trys buvo užtvirti tvoromis su lentelėmis: „privati valda“, „eiti draudžiama“ ar kitais savavališkai pastatytais, savadarbiais draudžiamaisiais kelių eismo ženklais (2–3 pav. Priėjimo prie jūros apribojimai).

2 pav. Priėjimo prie jūros apribojimai



3 pav. Priėjimo prie jūros apribojimai



Šaltinis – Valstybės kontrolė

Tokie trukdymai prieštarauja aplinkos ministro 2005 m. birželio 2 d. įsakymu Nr. D1-282 „Dėl Pajūrio regioninio parko tvarkymo plano patvirtinimo“ patvirtintų Pajūrio regioninio parko tvarkymo plano aiškinamojo rašto pagrindinių teiginių 26.2 punkto nuostatai, numatančiai, kad

<sup>6</sup> Pajūrio regioninis parkas įsteigtas Lietuvos Respublikos Aukščiausiosios Tarybos – Atkuriamojo Seimo 1992 m. rugsėjo 24 d. nutarimu Nr. I-2913 „Dėl regioninių parkų ir draustinių įsteigimo“ (Žin., 1992, Nr. 30–913).

<sup>7</sup> Pajūrio regioninio parko nuostatai patvirtinti Vyriausybės 1999-04-29 d. nutarimu Nr. 490.

Pajūrio regioniniame parke negalima užtvirti rekreacinių teritorijų – apžvalgos aikštelių, privažiavimo kelių ar priėjimų prie jų, turistinių trasų (takų) ir kelių, negalima pertvirti saugomų atvirų vaizdingų kraštovaizdžio erdvių tiek gyvenvietėse, tiek už jų ribų.

Atsižvelgiant į teisės aktais ginamus visuomenės interesus naudotis esamu Pajūrio regioninio parko kelių ir priėjimų tinklu, Klaipėdos apskrities viršininko administracija, pasitelkdama Pajūrio regioninio parko direkciją, turėtų imtis priemonių, kad savavališkai pastatyti kelio draudžiamieji ženklai ir / ar užtvėrimai šioje teritorijoje būtų pašalinti.

Šioje valstybinio audito ataskaitos dalyje buvo vertinta žemės naudojimo valstybinė kontrolė, tačiau pažymime, kad ji yra tik dalis žemės naudojimo priežiūros proceso ir neapima žemės sklypų formavimo, pardavimo, jų grąžinimo nuosavybėn. Atsižvelgdami į tai, kad auditui keliamas tikslas yra įvertinti ne tik žemės naudojimo valstybinę kontrolę Klaipėdos apskrityje, bet ir žemės sklypų formavimą, pardavimą ir jų grąžinimą nuosavybėn, toliau nagrinėsime, kaip šie veiksmai buvo atliekami svarbiausiose Baltijos pajūrio teritorijose: pajūrio juostoje, 7 km pločio juostoje nuo Baltijos pajūrio esančiuose Palangos miesto valstybinės reikšmės miškuose ir kitose Baltijos pakrantės teritorijose, kurios nepatenka į pirmas dvi teritorijų grupes.

## 2. Pajūrio juostos žemės naudojimas

Pajūrio juosta – tai sausumos ir jūros akvatorijos dalis, kurios apsaugos ir naudojimo režimą nustato įstatymai ir kiti teisės aktai.

Pajūrio juostai yra priskiriama<sup>8</sup>:

- ne siauresnė kaip 100 m nuo jūros kranto linijos sausumos teritorija, į kurią įeina kopagūbris, prieškopė, klifas ir paplūdimys, besidriekianti nuo Latvijos Respublikos valstybės sienos iki Klaipėdos uosto šiaurinio molo;
- Kuršių nerija iki Rusijos Federacijos valstybės sienos;
- Lietuvos Respublikos teritorinių vandenių Baltijos jūros akvatorija iki 20 m gylio izobatos.

Ši Baltijos pajūrio teritorijos dalis reglamentuota turint tikslą:

- išsaugoti Kuršių nerijos, įrašytos į UNESCO Pasaulio paveldo sąrašą, žemyninio pajūrio kraštovaizdį, retų bei nykstančių augalų ir gyvūnų rūšių buveines ir kitus gamtos išteklius;
- užtikrinti pajūrio juostos subalansuotą naudojimą valstybės bei visuomenės reikmėms;
- užtikrinti kraštovaizdžio gamtos ir kultūros vertybių apsaugos priemonių įgyvendinimą;
- sudaryti sąlygas visuomenei naudotis pajūrio juostos rekreaciniais ištekliais.

### 2.1. Pajūrio juostos teisinio statuso reglamentavimas

Pajūrio juostos sąvoka teisės aktuose pirmą kartą paminėta 1995 m. lapkričio 30 d. įstatyme Nr. I-1105 „Dėl statybų Lietuvos Respublikos pajūrio juostoje ir Kuršių nerijoje“. Šiame įstatyme buvo nustatyti apribojimai statyboms pajūrio juostoje, tačiau pats pajūrio juostos žemės teisinis statusas nereglamentuotas. Vėliau pajūrio juostos teritorijos teisinis statusas buvo reglamentuotas keliuose teisės aktuose (2 lentelė):

2 lentelė. Pajūrio juostos žemės teisinį statusą reglamentuojantys teisės aktai

Eil. Nr.	Teisės aktas	Nuostata	Nuostatos galiojimo laikotarpis
1.	1991 m. liepos 25 d. LR žemės reformos įstatymas Nr. I-1607	Pajūrio juostai priskirta žemė piliečiams privatinėn nuosavybėn yra neparduodama (13 str.).	Nuo 1995-12-20 <sup>9</sup> iki dabar
2.	1997 m. liepos 1 d. LR piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymas Nr. VIII-359	Valstybinių rezervatų, nacionalinių ir regioninių parkų rezervatų, Kuršių nerijos <sup>10</sup> nacionalinio parko teritorijoje esanti žemė yra valstybės išperkama (12 str. 1 d. 5 p.).	Nuo 1997-07-09 iki dabar

<sup>8</sup> 2002 m. liepos 2 d. Pajūrio juostos įstatymas Nr. IX-1016, 4 str.

<sup>9</sup> 1995 m. lapkričio 30 d. įstatymo Nr. I-1112 redakcija.

<sup>10</sup> Kuršių nerija įeina į pajūrio juostos teritoriją.

3.	2002 m. liepos 2 d. LR pajūrio juostos įstatymas Nr. IX-1016	Pajūrio juostai priskirta valstybinė žemė bei jūros akvatorija išimtinė nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai (5 str. 1 d.). Pajūrio juostoje privačios nuosavybės teise priklausančios žemės sklypai, suteikti iki šio įstatymo įsigaliojimo, yra nedalomi dalimis parduodant, išnuomojant, atidalinant, įkeičiant, dovanojant. Valstybė turi pirmumo teisę tokiomis pat sąlygomis Civilinio kodekso, Žemės įstatymo nustatyta tvarka įsigyti žemės savininkų parduodamus žemės sklypus, kurie buvo jiems suteikti pajūrio juostoje iki šio įstatymo įsigaliojimo (5 str. 2 d.).	Nuo 2002-07-19 iki dabar
4.	1994 m. balandžio 26 d. LR žemės įstatymas Nr. I-446	Pajūrio juostai (įskaitant Kuršių nerijos nacionalinio parko teritoriją) priskirta žemė išimtinė nuosavybės teise priklauso Lietuvos valstybei, išskyrus žemės sklypus, įsigytus privačion nuosavybėn iki Pajūrio juostos įstatymo įsigaliojimo (6 str. 1 d. 2 p.)	Nuo 2004-02-21 <sup>11</sup> iki dabar

Šaltinis – Valstybės kontrolė

Skirtingi specialūs įstatymai nei iki Pajūrio juostos įstatymo įsigaliojimo, nei po jo nenustato vieningos valstybės politikos šios teritorijos apsaugos atžvilgiu. Nors Pajūrio juostos įstatymas (nuo 2002-07-19) ir Žemės įstatymas (nuo 2004-02-21) įtvirtino, kad pajūrio juosta yra išimtinė Lietuvos Respublikos nuosavybė, šios imperatyvios nuostatos vis dar nepakankamai suderintos su Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymu, kurio nuostatos draudžia atkurti nuosavybę tik dalyje pajūrio juostai priklausančios teritorijos (Kuršių nerijoje), ir su Žemės reformos įstatymu, kuriame nustatyta, kad su šia žeme draudžiama tik viena sandorio rūšis – privatizavimas.

Bendros valstybės politikos pajūrio juostos žemės apsaugos atžvilgiu nebuvimą, mūsų nuomone, sąlygoja ir tai, kad į Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 str.<sup>12</sup> Lietuvos Respublikai išimtinė nuosavybės teise priklausančių objektų sąrašą pajūrio juosta neįtraukta.

Aptarę pajūrio juostai taikomą teisinį statusą, toliau įvardinsime pajūrio juostos ribas ir įvertinsime pajūrio juostoje vykdytus sandorius.

## 2.2. Sandorių, atliktų su Baltijos pajūrio juostos žeme, vertinimas

2002 m. liepos 2 d. Pajūrio juostos įstatymo Nr. IX-1016 4 str. nustatyta, kad pajūrio juostos ribas Teritorijų planavimo įstatymo nustatyta tvarka nustato ir keičia Vyriausybė Aplinkos ministerijos teikimu. Vykdydama šį įpareigojimą Vyriausybė 1996 m. sausio 12 d. nutarimu Nr. 78<sup>13</sup> patvirtino, o 2005 m. vasario 10 d. nutarimu Nr. 155<sup>14</sup> patikslino pajūrio juostos ribas.

<sup>11</sup> 2004 m. sausio 27 d. įstatymo Nr. IX-1983 redakcija.

<sup>12</sup> „Lietuvos Respublikai išimtinė nuosavybės teise priklauso: žemės gelmės, taip pat valstybinės reikšmės vidaus vandenys, miškai, parkai, keliai, istorijos, archeologijos ir kultūros objektai. Lietuvos Respublikai priklauso išimtinės teisės į oro erdvę virš jos teritorijos, jos kontinentinį šelfą bei ekonominę zoną Baltijos jūroje“.

<sup>13</sup> Dėl Lietuvos Respublikos pajūrio juostos ribų nustatymo.

<sup>14</sup> Dėl Lietuvos Respublikos pajūrio juostos ribų patvirtinimo.

### 2.2.1. Nuosavybės teisių atkūrimas pajūrio juostoje

Pajūrio juostos sausumos dalį sudaro Kuršių nerija ir Baltijos pajūrio juostos sausumos teritorija, kuri tęsiasi nuo Latvijos Respublikos valstybės sienos iki Klaipėdos uosto šiaurinio molo. Atsižvelgiant į tai, kad ši teritorija yra išimtinė Lietuvos Respublikos nuosavybė, audito metu aiškinomės, ar joje nebuvo vykdyti sandoriai, kuriais išimtinė Lietuvos Respublikos nuosavybė buvo perleista privatiems asmenims.

**Kuršių nerijos teritorija.** Klaipėdos miesto žemėtvarkos skyrius audito metu nurodė, kad Kuršių nerijos teritorijoje valstybinės žemės sklypai nebuvo parduodami ir nuosavybės teisių atkūrimas šioje teritorijoje nebuvo vykdomas. Šiems faktams patikrinti pagal Nekilnojamojo turto registro ir kadastro duomenų bazės įrašus atrankos būdu atrinkome 131 Kuršių nerijoje esantį žemės sklypą. Kuršių nerijos teritorijoje valstybinės žemės sklypų pardavimo ar nuosavybės teisių atkūrimo atvejų tikrinant nenustatyta.

**Baltijos pajūrio juostos sausumos teritorija.** Audito metu, naudodami Nekilnojamojo turto registro ir kadastro duomenų bazės įrašus, nustatėme, kad kitoje Baltijos pajūrio juostos sausumos teritorijoje yra 45 sklypai, iš kurių 7 nuosavybės teise priklauso fiziniams asmenims. Vertinant šių sklypų perleidimo privatiems asmenims aplinkybes nustatyta, kad Klaipėdos apskrities viršininkas 2005-12-23 sprendimu Nr. 55/13951 Klaipėdos r. sav. Šaipių k. privačiam fiziniam asmeniui atkūrė nuosavybės teises į Baltijos pajūrio juostoje esantį 9,3 ha ploto žemės ūkio paskirties sklypą. Nuosavybės teisės į šį žemės sklypą atkurtos, nors šiam žemės sklypui išimtinės Lietuvos Respublikos nuosavybės objekto statusas buvo nustatytas Vyriausybės 2005-02-10 nutarimu Nr. 155, patikslinus pajūrio juostos ribas.

Klaipėdos rajono žemėtvarkos skyrius paaiškino, kad minėtas sprendimas priimtas dėl to, kad rengiant Girkalių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektą ir dokumentus žemės nuosavybės teisių atkūrimui buvo vadovautasi ne Vyriausybės patvirtintu pajūrio juostos ribų planu, o aplinkos ministro 2005-06-02 įsakymu Nr. D1-282 „Dėl pajūrio regioninio parko tvarkymo plano patvirtinimo“ patvirtinta grafine medžiaga, kurioje, nors tai nėra jos tikslas ir ji pajūrio juostos ribos atžvilgiu neturi privalomos juridinės galios, įbraižyta senoji pajūrio juosta, į kurią minėtas sklypas nepatenka<sup>15</sup>. Vyriausioji žemėtvarkininkė D. Pačkauskienė sprendimą grąžinti žemę natūra parengė, atsižvelgdama į Girkalių kadastro vietovės žemėtvarkos projekto papildymo plane įbrėžtą senąją pajūrio juostą. Priimant sprendimą Klaipėdos apskrities viršininko pareigas ėjo Virginija Lukošienė.

Klaipėdos apskrities viršininkės V. Lukošienės 2005-12-23 sprendimu Nr. 55/13951 privačiam fiziniam asmeniui buvo atkurtos nuosavybės teisės į Baltijos pajūrio juostoje esantį 9,3 ha ploto žemės ūkio paskirties sklypą. Tuo Klaipėdos apskrities viršininkė ir

<sup>15</sup> Pajūrio regioninio parko tvarkymo planas skelbiamas interneto svetainėje [http://vstt.lt/wt\\_vstt/action/load?url=html&id=247](http://vstt.lt/wt_vstt/action/load?url=html&id=247).

asmenys, dalyvavę minėto sprendimo rengime, pažeidė Pajūrio juostos įstatymo 5 str. 1 d. ir Žemės įstatymo 6 str. 1 d. 2 p. nuostatas, pagal kurias pajūrio juostai priklausanti žemė yra išimtinė Lietuvos Respublikos nuosavybė.

Audito metu Klaipėdos apskrities viršininko administracija 2007-06-07 raštu Nr. 2.3-216-(4.1) paprašė Klaipėdos rajono apylinkės prokuratūros kreiptis į teismą dėl Klaipėdos apskrities viršininko 2005-12-23 sprendimo Nr. 55/13951 dalies, kiek tai susiję su nuosavybės teisių atkūrimu į 9,3 ha ploto žemės ūkio paskirties sklypą Klaipėdos r. sav. Šaipių k., panaikinimo teismine tvarka.

Pajūrio įstatymo 4 str. 3 d. reglamentuoja, kad pajūrio juostos ribos turi būti pažymėtos visuose rengiamuose šios teritorijos planavimo dokumentuose ir kartografinėje medžiagoje.

Atsižvelgiant į tai, kad aplinkos ministro 2005-06-02 įsakymu Nr. D1-282 „Dėl pajūrio regioninio parko tvarkymo plano patvirtinimo“ patvirtintoje grafinėje medžiagoje įbrėžta senoji pajūrio juosta, būtina pakeisti Pajūrio regioninio parko tvarkymo planą įbrėžiant naująją pajūrio juostą, kuri buvo patikslinta Vyriausybės 2005 m. vasario 10 d. nutarimu Nr. 155.

### 2.2.2. Žemės, esančios pajūrio juostoje, pardavimas

Audito metu nustatėme du atvejus, kai žemė, esanti pajūrio juostoje, buvo parduota nesilaikant teisės aktų reikalavimų.

Pirmuoju atveju Klaipėdos apskrities viršininko administracija, atstovaujama Klaipėdos rajono žemėtvarkos skyriaus specialisto P. Ruškio, 2006-12-04 valstybinės žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutartimi pilietei U. K. pardavė Klaipėdos r. sav. Karklės k. esantį 0,0487 ha ploto valstybinės žemės sklypą bendrame (0,2887 ha, kadastrinis Nr. 5528/0003:327) žemės sklype, kurio dalis patenka į pajūrio juostą.

Pažymime, kad 0,2887 ha ploto žemės sklypas buvo suformuotas ir sklypo ribos pažymėtos kadastro žemėlapyje 2004 m. lapkričio 4 d., kai žemės sklypas nepateko į tuo metu galiojančią pajūrio juostą, patvirtintą Vyriausybės 1996-01-16 nutarimu Nr. 78, o žemės sklypo dalis privačion nuosavybėn buvo parduota bendrosios dalinės nuosavybės teise, nenustatant konkrečios vietos plane. Atsižvelgiant į šias aplinkybes, auditorių nuomone, rengiant 2005 metų Vyriausybės patikslintą Pajūrio juostos ribų planą, Klaipėdos rajono žemėtvarkos skyrius galėjo pasiūlyti neįtraukti seniai suformuoto žemės sklypo į Baltijos pajūrio juostos zoną.

Atsižvelgiant į tai, kad bendraja dalinės nuosavybės teise 0,0487 ha ploto valstybinės žemės sklypas bendrame 0,2887 ha žemės sklype buvo parduotas po to, kai Vyriausybės 2005 m. vasario 10 d. nutarimu Nr. 155 jo dalis buvo įtraukta į Baltijos pajūrio juostą, Klaipėdos apskrities viršininko administracijos 2006 m. gruodžio 4 d. sudarytas minėto

valstybinės žemės sklypo (0,0487 ha dalies) pirkimo-pardavimo sandoris galėjo pažeisti galiojančius teisės aktus, kuriais Baltijos pajūrio juosta priskirta išimtinai Lietuvos Respublikos nuosavybei.

Antruoju atveju vertinome, kaip laikomasi Pajūrio juostos įstatyme (2002 m. liepos 2 d. Nr. IX-1016) įtvirtintos nuostatos, pagal kurią valstybė turi pirmumo teisę įsigyti žemės savininkų parduodamus žemės sklypus, kurie buvo jiems suteikti pajūrio juostoje iki šio įstatymo įsigaliojimo (5 str. 2 d.).

Audito metu, naudodami Nekilnojamojo turto registro ir kadastro duomenų bazės įrašus, nustatėme, kad fizinis asmuo L. L. D. iš kito fizinio asmens L. C. Klaipėdos rajone, Karklės kaime 2004-01-08 pirkimo pardavimo sutartimi Nr. LP-333 nupirko 0,3 ha ploto žemės sklypą, kuris patenka į pajūrio juostos teritoriją. Klaipėdos apskrities viršininko administracijos Žemės tvarkymo departamento Klaipėdos rajono žemėtvarkos skyrius Valstybės kontrolę informavo<sup>16</sup>, kad jų įstaigoje siūlymas valstybei pasinaudoti pirmumo teise pirkti šį namų valdos žemės sklypą neužregistruotas. Pažymime, kad sąlyga, jog sklypas įeina į pajūrio juostos teritoriją, į Nekilnojamojo turto registro ir kadastro duomenų bazę nebuvo įrašyta. Manome, kad dėl šios priežasties žemės sklypas pirmumo teise nebuvo pasiūlytas išpirkti valstybei.

Atsižvelgiant į tai, kad valstybė turi pirmumo teisę įsigyti žemės savininkų parduodamus žemės sklypus, kurie buvo jiems suteikti pajūrio juostoje iki Pajūrio juostos įstatymo įsigaliojimo, tarp fizinių asmenų 2004 m. sausio 8 d. sudarytas 0,3 ha ploto žemės sklypo, esančio pajūrio juostos teritorijoje, pirkimo-pardavimo sandoris, nepasiūlius šio sklypo pirmumo teise įsigyti valstybei, sudarytas pažeidžiant Pajūrio juostos įstatymo 5 str. 2 d. nuostatas.

Audito metu nustatėme, kad iš 45-ių Baltijos pajūrio juostoje esančių sklypų tik trims Nekilnojamojo turto registro ir kadastro duomenų bazės išrašuose įrašyta pastaba, kad „sklypas yra pajūrio juostos teritorijoje“.

Nekilnojamojo turto registro ir kadastro duomenų bazėje nesant įrašų, kad žemės sklypai yra Baltijos pajūrio juostoje, sandorį su juo sudarantys subjektai gali nežinoti, kad jiems taikoma papildoma apsauga. Dėl šios priežasties Baltijos pajūrio juostai priklausanti žemė gali būti nepakankamai apsaugota.

<sup>16</sup> Klaipėdos apskrities viršininko administracijos Žemės tvarkymo departamento Klaipėdos rajono žemėtvarkos skyriaus 2007-06-04 raštas Nr. R5-1232.

### 3. Palangos miesto valstybinės reikšmės miškų, esančių 7 km pločio juostoje nuo Baltijos jūros, naudojimo vertinimas

#### 3.1. Valstybinės reikšmės miškų statuso reglamentavimas

Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 str. 1 d. nustatyta, kad Lietuvos Respublikai išimtinė nuosavybės teise priklauso valstybinės reikšmės miškai.

Miškų įstatymas, galiojantis nuo 1994 m. gruodžio 14 d., šią normą sukonkretina, nurodydamas, kad Lietuvos Respublikai išimtinė nuosavybės teise priklausančioms valstybinės reikšmės miškams priskiriami miestų miškai. Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymas (1997-07-01 Nr. VIII-359) nuo 1997 m. liepos 9 d. įtvirtino, kad šie miškai nuosavybėn negražinami ir išperkami valstybės. Taigi, pagal galiojantį reglamentavimą, visi miestų miškai išimtinė nuosavybės teise priklauso Lietuvos valstybei, o žemė, priskirta valstybinės reikšmės miškams, negali būti perleidžiama nei savivaldybių, nei privačion nuosavybėn.

Kita vertus, pažymime, kad miesto miškų apsaugos atžvilgiu Lietuvoje nebuvo vykdoma vieninga ir tęstinė politika, nes Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo nuostata, reglamentuojanti, kad miestų miškai yra išperkami valstybės (13 str.), buvo pripažinta netekusi galios laikotarpiu nuo 1999 m. birželio 2 d. iki 2001 m. liepos 1 d. Būtent šiuo laikotarpiu Palangos miesto taryba 2000 m. kovo 21 d. priėmė sprendimą Nr. 38, kuriuo patvirtino Nemirsetos gyvenvietės ir Šventosios miesto detaliuosius planus, leidžiančius plėtoti komercinę veiklą ir / ar statyti gyvenamuosius namus Šventosios ir Palangos girininkijų miško kvartaluose, priklausančiuose Palangos miesto (t. y. valstybinės reikšmės) miškams<sup>17</sup>. Dalis sklypų pagal šį planą suplanuoti nuosavybės teisių į žemę atkūrimui – vien tik Šventosios gyvenvietės detaliuoju planu suplanuota 15 ha miško paversti namų valdomis<sup>18</sup>. Šie detalieji planai buvo patvirtinti nepaisant to, kad Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimo priėmimo metu galiojo dar ir Žemės įstatymo 4 str. 1 d. 3 p., kuriame buvo nustatyta, jog Lietuvos Respublikai išimtinės nuosavybės teise priklauso žemė, Vyriausybės nustatyta tvarka priskirta valstybinės reikšmės miškams.

Pažymime, kad nors Vyriausybė 1997-10-23 nutarimu Nr. 1154 „Dėl valstybinės reikšmės miškų plotų patvirtinimo“ nagrinėjamoje teritorijoje esančius miškus priskyrė miesto miškų kategorijai, tačiau tik 2004-11-03 Vyriausybė nutarimu Nr. 1370 „Dėl

<sup>17</sup> Vyriausybė 1997-10-23 nutarimu Nr. 1154 šioje teritorijoje esančius miškus priskyrė miesto miškų kategorijai.

<sup>18</sup> Į Nemirsetos gyvenvietės detaliuoju planu suplanuotą teritoriją patenka miškai, parkai ir kitos teritorijos. Paskaičiavimų, kokių valstybinių miškų plotą šis detalusis planas apima, audituojami subjektai nėra atlikę, todėl šio ploto tiksliai nurodyti negalime.

Vyriausybės 1997 m. spalio 23 d. nutarimo Nr. 1154 „Dėl valstybinės reikšmės miškų plotų patvirtinimo“ pakeitimo“ patvirtino miškų schemą, kurioje miesto miškai neišskiriami kaip atskira valstybinės reikšmės miškų rūšis.

Palangos miesto taryba 2000-03-21 sprendimu Nr. 38 patvirtino Nemirsetos gyvenvietės ir Šventosios miesto detaliuosius planus, kurių dalyse numatyta plėtoti komercinę veiklą ir / ar gyvenamųjų namų statybą teritorijose, priklausančiose Palangos miesto (t. y. valstybinės reikšmės) miškams, tuo pažeidžiant Miškų įstatymo 4 str. 4 d. 2 p. pagal kurį valstybinės reikšmės miškai yra išimtinė Lietuvos Respublikos nuosavybė ir Žemės įstatymo 4 str. 1 d. 3 p. nuostatas, pagal kurias Lietuvai išimtinė nuosavybės teise priklauso valstybinės reikšmės miškų žemė.

### 3.2. Valstybinės teritorijų planavimo priežiūros, kiek tai susiję su Nemirsetos ir Šventosios detaliųjų planų sprendiniais, vertinimas

Atsižvelgdami į nustatytus faktus, kad Nemirsetos gyvenvietės ir Šventosios miesto detalieji planai buvo patvirtinti prieštaraujant minėtiems įstatymams, audito metu vertinome, kaip buvo vykdyta šių planų valstybinė teritorijų planavimo priežiūra.

Tvirtinant nagrinėjamus detaliuosius planus galiojo Teritorijų planavimo įstatymo (1995-12-12 Nr. I-1120) 23 str. nuostata, reikalavusi, kad prieš teikiant tvirtinti (Palangos miesto) savivaldybei detaliuosius planus, jų sprendiniai turėjo būti suderinti su atitinkamo lygmens galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais, įregistruotais teritorijų planavimo dokumentų registre, arba privalėjo turėti atitinkamų institucijų raštišką pritarimą. Minėto įstatymo 30 str. 2 d. 3 p. numatyta, kad savivaldybių teritorijų detaliojo planavimo valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atlieka apskrities viršininkas. Apskrities viršininko administracija, atliekanti savivaldybių lygmens detaliojo planavimo dokumentų valstybinę priežiūrą, vadovaujantis Vyriausybės 1997 m. balandžio 16 d. nutarimu Nr. 370 patvirtintų Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros bei statinių naudojimo priežiūros nuostatų 20 p., tikrina, ar teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai atitinka planavimo sąlygas, ar atliktos visos teritorijų planavimo dokumentų rengimo, svarstymo, derinimo procedūros, ar sprendiniai ir procedūros atitinka Teritorijų planavimo įstatymo, Žemės įstatymo ir kitų teisės aktų reikalavimus, o nustačiusi pažeidimus reikalauja juos ištaisyti Teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka.

**Dėl Nemirsetos detaliojo plano.** Audito metu nustatėme, kad Palangos miesto tarybos 2000-03-21 sprendimo Nr. 38 1 punktu patvirtinto Nemirsetos detaliojo plano projekto nederino

Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamentas<sup>19</sup> ir Pajūrio regioninio parko direkcija<sup>20</sup>. Valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atlikusi Klaipėdos apskrities viršininko administracija 2000-03-21 rašte Nr. 04-01-02-19-356 Palangos miesto savivaldybei nurodė pašalinti trūkumus ir parengtą Nemirsetos detaliojo plano korektūros projektą teikti tvirtinti nustatyta tvarka, prieš tai gavus visų derinančiųjų institucijų teigiamas išvadas. Tačiau Palangos miesto taryba neatsižvelgė į valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atlikusios Klaipėdos apskrities viršininko administracijos nurodymus ir 2000-03-21 sprendimu Nr.38 Nemirsetos detalijų planą patvirtino.

Vėliau fiziniai asmenys, Vyriausybės atstovas Klaipėdos apskrityje, Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamentas ir Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos papildomai informavo Palangos miesto savivaldybę apie pažeidimus, padarytus tvirtinant minėtą detalijų planą. Palangos miesto savivaldybės taryba, vadovaudamasi Viešojo administravimo įstatymo 32 str. 1 p., 2005-09-08 sprendimu Nr. T2-179 sustabdė Palangos miesto savivaldybės tarybos 2000-03-21 sprendimo Nr. 38 „Dėl detalijų planų“ 1 punkto galiojimą, kiek tai susiję su Nemirsetos detaliojo planu suformuotais žemės sklypais, patenkančiais į Palangos miesto valstybinės reikšmės miškus. Šio detaliojo plano galiojimas buvo sustabdytas, tačiau iki šiol nepradėtos nei jo korektūros, nei panaikinimo procedūros.

**Dėl Šventosios gyvenvietės detaliojo plano.** Šventosios gyvenvietės detalusis planas buvo patvirtintas Palangos miesto savivaldybės tarybos 2000-03-21 sprendimo Nr. 38 „Dėl detalijų planų“ 2 punktu. Klaipėdos apskrities viršininko administracija, atlikusi valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą, 2000-03-20 rašte Nr. 04-01-02-19-354 pažymėjo, kad šis planas „nebuvo suderintas nė su viena sąlygas planavimui išdavusia žinyba ar organizacija“ ir siūlė „parengtą Šventosios gyvenvietės detaliojo plano projektą teikti tvirtinti Palangos miesto savivaldybės tarybai, prieš tai pašalinus išvardintus trūkumus bei gavus visų derinančiųjų institucijų teigiamas išvadas“.

Palangos miesto savivaldybės taryba į valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atlikusios Klaipėdos apskrities viršininko administracijos pastabas neatsižvelgė ir 2000-03-21 sprendimu Nr. 38 Šventosios gyvenvietės detalijų planą patvirtino. Kitu, 2001-02-01 sprendimu Nr. 17, Palangos miesto savivaldybės taryba sustabdė Tarybos 2000-03-21 sprendimo Nr. 38 „Dėl detalijų planų“ 2 punkto galiojimą, kiek tai susiję su sklypų formavimu gyvenamųjų namų statybai. Kaip ir pirmiau minėtu atveju, šio detaliojo plano galiojimas buvo sustabdytas, tačiau iki šiol, praėjus daugiau nei šešeriems metams, nepradėtos nei jo korektūros, nei panaikinimo procedūros.

Palangos miesto taryba, 2000 metais patvirtinusi Nemirsetos ir Šventosios detaliosius planus, kurių kai kurie sprendiniai prieštarauja įstatymams, iki šiol nesiima veiksmų, reikalingų šiems sprendiniams koreguoti arba naikinti.

<sup>19</sup> Pastabas pateikė 2000-01-19 rašte Nr.04-07/94 ir 2000-04-25 rašte Nr.04-07/659.

<sup>20</sup> Pastabas pateikė 2000-01-03 rašte Nr. 01-13-1 ir 2000-04-03 rašte Nr. 01-13-42.

Pažymime, kad Teritorijų planavimo įstatymas ir kiti teritorijų planavimą reglamentuojantys teisės aktai nenumato galimybės, keičiant ar tikslinant detaliuosius planus, sustabdyti jų galiojimą, nereglamentuoja aptiktų klaidų ištaisymo detaliajame plane procedūros. Administracinį sprendimą priėmusi institucija turi teisę sustabdyti detaliojo plano sprendinių galiojimą pagal Viešojo administravimo įstatymo 32 str. 1 d. nuostatas, reglamentuojančias klaidų administraciniuose sprendimuose ištaisymo procedūrą<sup>21</sup>. Tai 2003 m. kovo 24 d. sprendime byloje Nr. A5–63–03 konstatavo ir Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo plenarinė sesija. Šiame sprendime teismas taip pat patvirtina, kad „akto galiojimo sustabdymas yra ypatingas veiksmas, dėl kurio atsiranda neigiamos pasekmės: neapibrėžtumas ir nestabilumas teisiniuose santykiuose. Konstitucinio Teismo 1997 m. lapkričio 13 d. nutarime konstatuojama, kad situacijoje, susidariusioje sustabdžius įstatymo galiojimą, galima išvelgti prielaidas dviprasmybėms atitinkamų visuomeninių santykių reguliavimo procese, spragoms teisėje atsirasti. Taip pat gali iškilti ir kitų teisinių problemų, o tai nedidina pasitikėjimo įstatymais, valdžia ir jos institucijomis“.

Taigi, įvertindami detaliųjų planų sustabdymo procedūros reikšmingumą, pažymime, kad galiojantys teisės aktai, leidžiantys savivaldybių taryboms sprendimais sustabdyti detaliuosius planus, nenumato jokie termino, per kurį turi būti pradėta jų koregavimo arba panaikinimo procedūra.

Nei minėtų detaliųjų planų sprendinių galiojimo sustabdymo, nei šiuo metu įstatymuose nėra tiksliai apibrėžtas terminas, per kiek laiko sustabdytas sprendimas turi būti ištaisytas ar panaikintas. Tai sudaro sąlygas detaliųjų planų sprendinių ištaisymo ar panaikinimo vilkinimui. Auditorių nuomone, teritorijų planavimą reglamentuojantys teisės aktai turėtų įtvirtinti terminą, per kurį būtų pradėtos sustabdytų teritorijų planavimo dokumentų sprendinių ištaisymo ar jų naikinimo procedūros.

Savivaldybės Tarybos patvirtintų detaliųjų planų sprendinių, jeigu savivaldybės Taryba jų nekoreguoja ir nenaikina, panaikinimas galimas tik teismine tvarka. Įgaliojimus prižiūrėti, kaip savivaldybės laikosi Lietuvos Respublikos Konstitucijos, įstatymų ir kaip vykdo Vyriausybės sprendimus, pagal Vietos savivaldos įstatymo (1994-07-07 Nr. I-533) 41 str. 1 d. nuostatas turi Vyriausybės atstovas. Nustatęs, kad minėtų teisės aktų ar Vyriausybės sprendimų savivaldybės administravimo subjektas neįgyvendina, Vyriausybės atstovas pagal Savivaldybių administracinės priežiūros įstatymo (1994-07-07 Nr. I-533) 5 str. 2 d. pateikia rašytinį reikalavimą neatidėliojant įgyvendinti įstatymą ar vykdyti Vyriausybės sprendimą. Tuo atveju, jeigu savivaldybės administravimo subjektas atsisako vykdyti Vyriausybės atstovo reikalavimą, pastarasis Administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka kreipiasi į teismą dėl šio savivaldybės administravimo subjekto neveikimo.

<sup>21</sup> Nuostata, savivaldybės tarybai suteikianti teisę sustabdyti ar panaikinti jos priimtus teisės aktus, nuo 2003 m. sausio 28 d. taip pat buvo įtvirtinta Vietos savivaldos įstatymo 11 str. 2 d.

Dėl šių Vyriausybės atstovo įgaliojimų, prižiūrint detaliuosius planus, egzistuoja problemos, kurias 2006 m. spalio 27 d. nutartyje (byla Nr. AS15 – 511/2006) nurodė Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas. Teismas šioje byloje konstatavo, kad „Savivaldybių administracinės priežiūros įstatymo 5 straipsnio 1 dalies 2 punkto, 4 straipsnio 1 dalies 4 punkto, Vietos savivaldos įstatymo 11 straipsnio 4 dalies, Viešojo administravimo įstatymo 32 straipsnio 6 dalies nuostatų analizė leidžia daryti išvadą, kad Vyriausybės atstovui įstatyme yra suteikta teisė kreiptis į teismą tuo atveju, kai savivaldybės administravimo subjektas atsisako patenkinti jo motyvuotą teikimą dėl (Vyriausybės atstovo manymu neteisėto) teisės akto, kuris gali būti panaikintas ar pakeistas administracine tvarka, panaikinimo ar pakeitimo“. Tame pat sprendime Teismas konstatavo, kad, „vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnio 2 dalies, Vietos savivaldos įstatymo 11 straipsnio 4 dalies, Viešojo administravimo įstatymo 32 straipsnio 6 dalies nuostatomis, detalūs planas (sprendimas dėl jo patvirtinimo), kuris pagal savo paskirtį priskirtinas individualiems administraciniams teisės aktams, kai jis sukėlė konkrečias teises ir pareigas<sup>22</sup>, negali būti panaikintas administracine tvarka. Tuo pačiu dėl tokio teisės akto panaikinimo ar pakeitimo Vyriausybės atstovas neturi teisės nei teikti teikimą, nei kreiptis į teismą“.

Taigi, Vyriausybės atstovui apskrityje teisės aktai nesuteikia įgaliojimų, kurie būtų pakankami jo funkcijoms efektyviai įgyvendinti. Pažymime, kad, siekiant praplėsti Vyriausybės atstovui apskrityje suteiktus įgaliojimus, Lietuvos Respublikos Seimui 2006-04-19 buvo pateiktas Savivaldybių administracinės priežiūros įstatymo 2, 4, 5, 6 ir 7 straipsnių pakeitimo ir papildymo įstatymo projektas Nr. XP-1302<sup>23</sup>, kuriuo, kaip pažymima įstatymo aiškinamajame rašte<sup>24</sup>, siekiama tobulinti savivaldybių administracinę priežiūrą, suteikiant didesnes galimybes Vyriausybės atstovui kontroliuoti ir operatyviai reaguoti, kai savivaldybių administravimo subjektų priimami teisės aktai ar veiksmai (neveikimas) gali pažeisti viešąjį interesą, kad būtų išvengta neigiamų padarinių.

Praplėtus Vyriausybės atstovo įgaliojimus, Vyriausybės atstovai apskrityse turėtų teisę kreiptis į teismą dėl savivaldybės viešojo administravimo subjektų teisės aktų, kuriais tvirtinami teritorijų detalieji planai ir kurie pažeidžia viešąjį interesą, teisėtumo.

<sup>22</sup> Patvirtinus detalių planą jis planuojamos teritorijos žemės ir pastatų savininkams, nuomininkams bei subnuomininkams suteikia teisę tvarkyti šią teritoriją pagal detaliojo plano sprendinius.

<sup>23</sup> Įstatymo projektas pateikiamas Lietuvos Respublikos Seimo interneto tinklalapyje [http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc\\_l?p\\_id=274143&p\\_query=&p\\_tr2=](http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=274143&p_query=&p_tr2=)

<sup>24</sup> Įstatymo aiškinamasis raštas pateikiamas Lietuvos Respublikos Seimo interneto tinklalapyje [http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc\\_l?p\\_id=274145](http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=274145). Šiame rašte teigiama, kad įstatymo projekto rengimą paskatino Lietuvos Respublikos Seimo 2005 m. gruodžio 22 d. nutarimas Nr. X-473 „Dėl Valstybinio audito ataskaitos „Valstybiniai parkai: kontrolės ir tvarkymo funkcijų derinimas, siekiant išsaugoti kraštovaizdį“ (Žin., 2005, Nr. 151-5530) (toliau – Seimo nutarimas), kurio 1 straipsnio 2 punkte siūloma Vyriausybei inicijuoti teisės aktų, reglamentuojančių Vyriausybės atstovo apskrityje įgaliojimus, pataisas, nustatančius, kad Vyriausybės atstovams apskrityse būtų suteikta kreipimosi į teismą teisė dėl savivaldybės viešojo administravimo subjektų teisės aktų, pažeidžiančių viešąjį interesą, teisėtumo. Įstatymo projektu siekiama tobulinti savivaldybių administracinę priežiūrą, suteikiant didesnes galimybes Vyriausybės atstovui kontroliuoti ir operatyviai reaguoti, kai savivaldybių administravimo subjektų priimami teisės aktai ar veiksmai (neveikimas) gali pažeisti viešąjį interesą, kad būtų išvengta neigiamų padarinių. Šiuo metu Savivaldybių administracinės priežiūros įstatymas (Žin., 1998, Nr. 51-1392; 2004, Nr. 98-3626) nesudaro galimybių Vyriausybės atstovui greitai reaguoti tada, kai savivaldybių administravimo subjektų priimti teisės aktai ar veiksmai (neveikimas) gali pažeisti viešąjį interesą. Pastaruoju metu padažnėjo tokių pažeidimų, ypač savivaldybėms įgyvendinant teritorijų planavimo ir leidimų statybai išdavimo funkcijas, todėl labai svarbu, kad Vyriausybės atstovai galėtų daryti įtaką ir kontroliuoti šiuos procesus.

Galiojančių teisės aktų nuostatos Vyriausybės atstovui apskrityje nesuteikia reikiamų įgaliojimų ir todėl nesudaro prielaidų efektyviai prižiūrėti (ginčyti) savivaldybės administravimo subjektų sprendimus, kuriais tvirtinami teritorijų detalieji planai. Parengtas ir Lietuvos Respublikos Seimui 2006-04-19 pateiktas Savivaldybių administracinės priežiūros įstatymo 2, 4, 5, 6 ir 7 straipsnių pakeitimo ir papildymo įstatymo projektas Nr. XP-1302 šią problemą išspręstų, nustatydamas, kad Vyriausybės atstovai galėtų prižiūrėti šiuos procesus ir daryti jiems įtaką. Lietuvos Respublikos Seimo interneto tinklalapyje pateikiamais duomenimis, šis projektas paskutinį kartą buvo svarstomas 2006 m. gegužės 25 d.

## 4. Baltijos pajūryje esančių poilsio namelių statuso ir jų naudojimo vertinimas

Audito metu, vertinant Baltijos pajūrio žemės naudojimą, nustatyta, kad Baltijos pajūrio teritorijoje, daugiausiai Palangos mieste, Kopų g., Jūros g., Pylimo g., Užkanavės g., Kuršių take, stovi keli šimtai pastatų, kurie Nekilnojamojo turto registro ir kadastro duomenų bazėje įvardijami kaip poilsio pastatai, poilsio nameliai ar vasarnamiai (toliau – poilsio nameliai).

Dauguma šių namelių minėtoje teritorijoje pastatyti 1965–1975 metais, kai darbo žmonių deputatų tarybos vykdomieji komitetai savo sprendimais skirdavo sklypus Lietuvos Respublikos įstaigoms ir organizacijoms poilsio nameliams statyti ir leisdavo pastatytus poilsio namelius užregistruoti nuosavybės teise. Pažymime, kad nėra išlikę pakankamai dokumentų dėl šių poilsio namelių statybos, jų registravimo, naudojimo bei jų priklausomumo konkrečioms subjektams.

Atsižvelgiant į tai, kad iki šiol Baltijos pajūrio teritorijoje stovintys poilsio nameliai nėra inventorizuoti ir apskaityti, audito metu nė viena audituota ir apklausta institucija negalėjo nurodyti, kiek tokių poilsio namelių yra. Audito metu atlikę apžiūras vietoje, manome, kad šių poilsio namelių skaičius Baltijos pajūrio teritorijoje galėtų siekti 1000.

Auditorių nuomone, Klaipėdos apskrities viršininko administracija ir Palangos miesto savivaldybė turėtų imtis priemonių nustatyti Baltijos pajūrio teritorijoje valstybinėje žemėje esančių poilsio namelių skaičių.

Detaliam vertinimui atrinktuose aštuoniuose Palangos mieste esančiuose žemės sklypuose suskaičiavome 271 poilsio namelį. Visi jie įregistruoti Nekilnojamojo turto registre arba šios procedūros jų atžvilgiu pradėtos, detaliuotu teritorijos planu juos leista rekonstruoti, o jų savininkai jau pateikė prašymus sklypams aplink šiuos statinius formuoti – iš viso didesniai nei 12 ha Baltijos pajūrio teritorijos plotui. Atsižvelgiant į tai, kad poilsio nameliai ir žemė aplink juos yra vertingose ir ekologiškai jautriose Baltijos pajūrio teritorijose, leidimai juos rekonstruoti ar tose vietose pradėti naujas statybas gali turėti neigiamos įtakos natūralios gamtinės aplinkos, gyvūnijos ir augalijos, kai kurių gamtos objektų ir ypač vertingų vietovių apsaugai. Šis, galimai neigiamas, žmogaus ūkinės veiklos poveikis Baltijos pajūriui bei ekspertų vertinimai, kad poilsio nameliai turėtų būti prilyginti laikiniams statiniams, o jų naudojimo terminas turėtų būti griežtai apibrėžtas, paskatino mus detaliau išnagrinėti problemas, kurios kyla minėtus poilsio namelius naudojant.

**Poilsio namelių statusas.** Audito metu aptikome vietos valdžios subjektų sprendimus, kuriais poilsio namelius buvo planuota iškeldinti. Pavyzdžiui, Palangos miesto valdyba 1994 metais potvarkiu (1994-06-10 Nr. 110) patvirtino iškeldinamų iš kopų ir miško zonos poilsinių pagal nurodomus adresus sąrašą. Šiame sąrašė buvo įvardyti 167 nameliai, esantys skirtingose poilsinėse

ir priklausantys valstybės bei savivaldybių įmonėms ir įstaigoms (taip pat buvusioms, kurios šiuo metu reorganizuotos į privačius juridinius asmenis), kitiems privatiems fiziniams ir juridiniams asmenims.

Faktas, kad poilsio namelius planuota išskeldinti bei kai kurių Baltijos pajūryje veikiančių subjektų valdžios sprendimuose ir dokumentuose esantys duomenys rodo, kad šie nameliai buvo statomi laikinam naudojimui, pvz.:

- Palangos miesto meras 2000-06-09 raštu Nr. 1-646ž Klaipėdos apskrities viršininko administracijos bei Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybinės įmonės Klaipėdos filialo paprašė „teisiškai neregistruoti laikinų poilsio namelių Šventojoje bei Palangos miesto savivaldybės atitinkamo suderinimo“;
- VĮ Kretingos miškų urėdija Aplinkos ministeriją 2004-12-09 raštu Nr. A-4892 informavo, kad apie 1969–1972 metus tuometinės Vyriausybės sprendimu iš Juodkrantės (siekiant apsaugoti Neringą nuo per didelio poilsiautojų skaičiaus) vien tik į Šventosios gyvenvietę ir Šventosios girininkiją, įskaitant apie 40 hektarų miško plotą, buvo perkelta ir pastatyta daugiau nei 200 naujų namelių. Urėdijos teigimu, nameliai miške buvo pastatyti kaip laikini, paliekant užstatytus plotus valstybiniame miško fonde. Atkūrus nepriklausomybę, didžioji dalis įmonių ir organizacijų, turinčių šiuos namelius, buvo privatizuotos. Privatizavus šių įmonių turtą buvo privatizuoti ir minėti nameliai. Urėdija rašte pažymi, kad naujiesiems namelių savininkams pastačius namus ar kitus pastatus, nutiesus privažiavimus ir komunikacijas, miško plotas, kuris atlieka labai svarbias rekreacines ir gamtosaugos funkcijas ir kuris apsaugo gyvenvietę nuo pajūrio vėjų ir smėlio pustymo, bus paverstas gyvenamuoju rajonu.

Šiuose ir kituose vietos valdžios sprendimuose minėti poilsio nameliai įvardijami kaip laikini, tačiau poilsio namelių laikiną statusą įrodančių dokumentų nėra išlikę pakankamai. Poilsio namelius pripažinus laikiniais, vadovaujantis 1996 m. kovo 19 d. Statybos įstatymo Nr. I-1240 (2001 m. lapkričio 8 d. redakcija Nr. IX-583<sup>25</sup>) nuostatomis, jie (t. y. laikini statiniai ir teisės į juos) nekilnojamojo turto registre būtų neregistruojami. Kartu tokių statinių savininkai neįgytų teisių į valstybinę žemę, reikalingą statiniui eksploatuoti.

Audito metu, kilus pagrįstai abejonei dėl nagrinėjamų poilsio namelių statuso, jiems taikytinų reglamentų ir šių reglamentų vertinimo, pagalbai pasitelkėme ekspertus.

Ekspertizę atliko Vilniaus Gedimino technikos universiteto Architektūros fakulteto Architektūrinės grafikos katedros vedėjas, Architektūros instituto direktorius prof. habil. dr. Jonas

<sup>25</sup> Statybos įstatymas (Žin., 2001, Nr. 101-3597).

Anuškevičius. Ekspertui vertinti buvo pateiktos apibendrintos Baltijos pajūryje esančių poilsio namelių charakteristikos<sup>26</sup>:

- didžioji dalis pastatų įregistruoti kaip pastatai – vasarnamiai, pastatai – poilsio pastatai, pastatai – poilsio nameliai;
- įregistruota pastatų paskirtis – poilsio, tačiau kai kuriais atvejais nurodyta negyvenamoji paskirtis;
- kiekvieno bendras plotas yra nuo 10,8 kv. m (užstatymo plotas 21 kv. m) iki 61 kv. m (užstatytas plotas 95 kv. m). Jie pastatyti ant betoninių stulpelių, įleistų į žemę, tačiau prie jų nepritvirtinti;
- sienos: medinis karkasas be užpildo, karkasinis;
- fizinis nusidėvėjimas dažniausiai siekia 65 ir daugiau procentų.

Keli tokie pastatai Nekilnojamojo turto registre įregistruoti kaip 1968 m. statybos pastatai – kioskai (prekybos paskirtis), kurių bendras plotas 4,83 kv. m (užstatytas plotas 6 kv. m).

Ekspertas išvadoje nurodė, kad galiojančiuose teisės aktuose šio tipo pastatai (statiniai) konkrečiai nepaminėti. Eksperto nuomone, juos pagal galiojančius teisės aktus būtų galima priskirti dviem – laikinų statinių ir nesudėtingų statinių kategorijoms, tačiau vertinamų poilsio namelių priskyrimas kiekvienai iš jų yra susijęs su problemomis, kurias įvardijame toliau.

Šiuo metu galiojantys Statybos įstatymas ir Statybos techninis reglamentas STR 1.01.07:2002 „Nesudėtingi (tarp jų laikini) statiniai“<sup>27</sup>:

- Laikiną statinį apibrėžia kaip „statinį, skirtą naudoti ne ilgiau kaip 3 metus ir kuris pagamintas gamykloje, ar pastatytas iš surenkamų konstrukcijų, kurį galima išardyti ar perkelti į kitą vietą ir kuris neturi pamatų, bet remiasi į žemės paviršių: kioskas, gatvių prekybos, pramogų ar parodos paviljonas, parodos eksponatas, palapinės danga ar pneumatinis apvalkalas, vagonėlis, konteineris, įvairios paskirties aikštelė su dirbtine danga, statybininkų, tyrėjų ar kitos terminuotos veiklos reikmėms skirtas statinys. Laikinas statinys ir teisės į jį Nekilnojamojo turto registre neregistruojami“<sup>28</sup>. Pagal galiojančių teisės aktų nuostatas nagrinėjamus poilsio namelius galima būtų priskirti laikinų statinių kategorijai tuo atveju, jeigu jiems būtų nustatytas maksimalus 3 metų naudojimo terminas, tačiau nagrinėjamų poilsio namelių dokumentuose jų naudojimo trukmė nėra nurodyta.
- Nesudėtingą statinį apibrėžia kaip „paprastų konstrukcijų pastatą, kurio visų aukštų, rūšio (pusrūšio), antstatų, pastogės patalpų ir naudojimo paskirtimi susietų priestatų plotų,

<sup>26</sup> Duomenys apie Baltijos pajūrio teritorijoje esančius statinius rinkti apibendrinant Nekilnojamojo turto registre jau įregistruotų statinių charakteristikas.

<sup>27</sup> Patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002-04-16 įsakymu Nr. 184.

<sup>28</sup> Pagal 1996 m. kovo 19 d. Statybos įstatymo Nr. I-1240 2 str. 4 p., galiojusį iki 2002-07-01, laikinas statinys buvo apibrėžiamas kaip statinys, kurį leidžiama pastatyti (sumontuoti, nutiesti) ne ilgiau kaip 5 metams, o leidimo terminui pasibaigus, jis turi būti nugriautas (išardytas) arba perkeltas į kitą vietą.

apskaičiuotų tarp išorinių sienų išorinių paviršių, suma yra ne didesnė kaip 80 kvadratinių metrų ...“. Eksperto nuomone, poilsio nameliai pagal šias charakteristikas galėtų būti priskiriami nesudėtingų statinių grupei, kurie dėl to gali būti be jokių apribojimų registruojami Nekilnojamojo turto registre ir taip prilyginami kapitaliniams statiniams.

Vertindami galimybę šiuos poilsio namelius teisės aktuose priskirti prie konkrečios statinių grupės, ekspertai išvadose nurodė, kad:

- pajūrio zonoje esančių namelių konstrukcija – medinis karkasas, apkaltas lentelėmis, jie neturi apšiltinimo, jų stogai mediniai, dengti šiferiu, o langai viengubi;
- šių namelių architektūra ir urbanistinė struktūra yra primityvi, neturi jokios išliekamosios vertės, o patys statiniai yra fiziškai ir morališkai pasenę, pagal savo architektūrinę ir konstrukcinę struktūrą jie neatitinka kapitalinių statinių statuso ir teršia esamas teritorijas;
- praėjus 32-42 metams nuo pastatymo, šie nameliai turėtų būti pripažinti kaip visiškai susidėvėję ir netinkami eksploatuoti, todėl reikėtų patvirtinti šių poilsio namelių netinkamumą ir juos nugriauti (išardyti).

Eksperto nuomone, šių statinių ne tik negalima registruoti nekilnojamojo turto registre, bet būtina juos nugriauti ir išvalyti esamas vertingas pajūrio zonas. Ekspertas, taisant galiojančius reglamentus, siūlo architektūriniu ir konstrukciniu požiūriais šiuos poilsio namelius pajūrio zonoje laikyti laikiniais pastatais, tačiau jų laikinumą apibrėžiant ne 3, bet 10, 15 ar 20 metų. Taip pat parengti naujus, šioms teritorijoms reikalingus detaliuosius planus, nustatant gamtosaugos, urbanizacijos, rekreacijos bei želdinių išsaugojimo ir tvarkymo reikalavimus.

Priešingu atveju, teigia ekspertas, šių pastatų registravimas nekilnojamojo turto registre, žemės sklypų, reikalingų jų eksploatacijai, formavimas ir leidimai šiuos pastatus rekonstruoti negrįžtamai gali suniokoti teritorijų, kuriose jie pastatyti, struktūrą, gamtinę aplinką, sukurti prielaidas chaotiškoms, pajūrio zoną darkančioms statyboms. Šios teritorijos apsaugai, eksperto nuomone, aukščiausios valstybės valdymo institucijos turi skirti ypatingą dėmesį, nes Lietuvos valstybės pajūrio teritorija yra nedidelė ir ekologiškai lengvai pažeidžiama.

Audito metu klausimus dėl poilsio namelių statuso ir Baltijos pajūrio apsaugos problemos taip pat uždavėme ir Aplinkos ministerijai, kuri, atsakydama į klausimą, kokiai statinių kategorijai architektūriniu požiūriu reikėtų priskirti įvardytus poilsio namelius, pateikė nuorodas į galiojančius teisės aktus ir nurodė, kad, jų nuomone, pagal teisės aktų nuostatas tai yra nesudėtingi statiniai. Ministerijos nuomone, pajūrį nuo galimo neigiamo statybos poveikio saugo aplinkos ministro įsakymais patvirtinti Pajūrio regioninio parko apsaugos reglamentas (Žin., 2002, Nr. 86-3724) ir Pajūrio regioninio parko tvarkymo planas (Žin., 2005, Nr. 72-2620). Tačiau Aplinkos ministerija neįvertino fakto, kad didžioji dalis poilsio namelių yra Šventosios gyvenvietėje, kuri nepriklauso Pajūrio regioniniam parkui.

Baltijos pajūrio teritorijoje esančių poilsio namelių, kurių tikslus skaičius nėra žinomas, tačiau, auditorių nuomone, gali siekti 1000, galiojantys teisės aktai konkrečiai neįvardija, tačiau pagal jų charakteristikas juos priskiria nesudėtingų statinių kategorijai. Toks reglamentavimas poilsio namelių savininkams suteikia teisėtą pagrindą bei teisėtus lūkesčius juos registruoti Nekilnojamojo turto registre, juos rekonstruoti, jų vietoje statyti kitus kapitalinius statinius bei aplink juos formuoti žemės sklypus, o tai gali neigiamai paveikti Baltijos pajūrio teritorijas.

Eksperto vertinimu, architektūriniu ir urbanistiniu požiūriu galiojantis šių poilsio namelių statuso reglamentavimas yra ydingas ir taisytinas, nes jie turėtų būti prilyginti laikiniams statiniams, turėtų būti nustatytas pagrįstas ir protingas jų naudojimo terminas, o jie patys Nekilnojamojo turto registre neregistruojami.

Klaipėdos apskrityje esančios vietos valdžios ir valdymo institucijos poilsio namelių statuso ir jų naudojimo problemą nagrinėjo daug kartų, tačiau jokie konkretūs sprendimai, leidžiantys problemą spręsti kompleksiskai, nebuvo priimti.

Atsižvelgiant į tai, kad didžioji dalis Baltijos pajūrio teritorijoje esančių poilsio namelių yra Šventojoje, šioje teritorijoje esančią situaciją vertinome išsamiau.

**Šventosios gyvenvietėje esančius poilsio namelius leista rekonstruoti.** Palangos miesto savivaldybės taryba 2000-03-21 sprendimo Nr. 38 „Dėl detaliųjų planų“ 2 punktu patvirtino Šventosios gyvenvietės detalių planą. Detalusis planas pagal Teritorijų planavimo įstatymo (1995-12-12 Nr. I-1120)<sup>29</sup> 19 str. nuostatas yra teritorijų planavimo dokumentas, nustatantis ar pakeičiantis privalomą teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą statinių statybos projektams rengti ir žemės sklypui naudoti.

Patvirtinto Šventosios gyvenvietės detaliojo plano sprendiniuose buvo nurodyta, kad „Rekreacinėse teritorijose (R1) esantiems nameliams leidžiama didinti aukštingumą iki 7,5 m nuo žemės paviršiaus, nedidinant esamo užstatymo ploto. Gyvenamoji teritorija gali būti aptveriamą tik tinkline tvora H=0,7 m, ją apželdinant gyvatvore. Kitoms teritorijoms tvora negalima. R 1.1 teritorijos sklypuose vieno statinio užstatymo plotas negali viršyti 30 kv. m“.

Siekiant sumažinti neigiamą poilsio namelių rekonstrukcijos įtaką Baltijos pajūrio teritorijoms, Palangos miesto taryba 2001-03-23 priėmė sprendimą Nr. 41, kuriuo įpareigojo valdybą:

1. Organizuoti Šventosios gyvenvietės detaliojo plano pakeitimą ir papildymą, sumažinant leidžiamą rekonstruojamų poilsio namelių aukštį nuo 7,5 iki 4 metrų;
2. Nustatyti papildomus žemės sklypų prie poilsio namelių urbanistinius ir architektūrinius apribojimus bei sąlygas:

<sup>29</sup> 2004 m. sausio 15 d. įstatymo Nr. IX-1962 (nuo 2004 m. gegužės 1 d., Žin., 2004, Nr. 21-617) redakcija.

- žemės sklypų užstatymo tankis – esama padėtis;
- rekonstruojant poilsio namelius naudojamos tik lengvos medžiagos, rąstai, dailylentės;
- nustatytos leidžiamos namelių spalvos: įvairių atspalvių natūralus medis arba žalia, atskirus atspalvius derinant su miesto vyriausiąja dailininke;
- draudžiama lieti juostinius ar ištisinius betoninius pamatus;
- pagrindinės tikslinės žemės paskirties (kitos paskirties) žemės naudojimo būdas – rekreacinė teritorija – nekeičiamas;
- poilsio nameliai negali būti keičiami į gyvenamuosius namus;
- draudžiama įrenginėti naujus, kietos dangos privažiavimus;
- saugomi visi sklype esantys želdiniai.

3. Pagal galimybes sumažinant žemės sklypų prie poilsio namelių dydį iki minimalių;

4. Prie Nekilnojamojo turto registre neįregistruotų poilsio namelių žemės sklypus nuomoti iki 3 metų.

Palangos miesto Valdyba šį įpareigojimą įvykdė priimdama 2001-04-12 sprendimą Nr. 77, tačiau jo galiojimą, praėjus savaitei po jo priėmimo, 2001-04-19 sprendimu Nr. 54 sustabdė pati Palangos miesto taryba. Sprendimas sustabdytas iki šiol. Jo pakeitimai ar panaikinimai neparengti.

Palangos miesto savivaldybės taryba, 2000-03-21 sprendimu Nr. 38 patvirtinusi Šventosios gyvenvietės detalų planą, kuriuo leido didinti poilsio namelių aukštingumą iki 7,5 m, vėliau ėmėsi konkrečių priemonių (2001-03-23 sprendimas Nr. 41), siekdama sumažinti neigiamą poilsio namelių rekonstrukcijos įtaką Baltijos pajūrio teritorijoms. Tačiau nustačius papildomus žemės sklypų prie poilsio namelių urbanistinius ir architektūrinius apribojimus bei sąlygas, kurios iš dalies apsaugo Baltijos pajūrio teritoriją, Palangos miesto taryba 2001-04-19 sprendimu Nr. 54 apribojimų poilsio namelių rekonstrukcijai galiojimą sustabdė.

**Prie Šventosios gyvenvietėje esančių poilsio namelių formuojami žemės sklypai.** Asmenys, nuosavybės teise įgiję ir Nekilnojamojo turto registre įregistravę poilsio namelius, teisės aktų nustatyta tvarka įgyja teisę į žemės sklypą ar jo dalį, reikalingą šiems pastatams eksploatuoti.

Pažymime, kad poilsio namelių savininkai, kurių netenkina leidimas poilsio namelius rekonstruoti iki 7,5 m aukščio, ar kurių netenkina esama statinio paskirtis, Teritorijų planavimo įstatymo nustatyta tvarka turi teisę prie nuosavybės teise valdomų pastatų rengti detaliuosius jų naudojamos žemės sklypų planus. Parengtas sklypo detalusis planas yra pagrindas keisti naudojamo žemės sklypo tvarkymo ir naudojimo režimą, statinių statybos jame galimybę.

Audito metu surinkti duomenys leidžia daryti išvadą, kad detaliųjų planų rengimo prie poilsio namelių procesas jau prasidėjo:

1. AB „L“ Palangos miesto savivaldybei 2007 m. sausio 22 d. pateikė prašymą prie jų turimų pastatų (22 poilsio nameliai ir lauko tualetas, 4–5 pav.), esančių Jūros g. 10, suformuoti apie 0,5 ha ploto žemės sklypą, rengiant sklypo detalų planą.

4 pav. Poilsio nameliai



5 pav. Poilsio nameliai



Šaltinis – Valstybės kontrolė

AB „L“ prašyme nurodė, kad detalusis planas reikalingas, nes sklype norima pradėti ilgalaikių poilsio pastatų statybą. Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2007-05-04 įsakymu Nr. A1-310 žemės sklypo Jūros g. 10 detalusis planas pradėtas rengti. Detalusis sklypo planas pradėtas rengti neatsižvelgiant į tai, kad Šventosios girininkijoje esantis šių poilsio namelių eksploatacijai reikalingas 0,42 ha ploto miško sklypas šiam juridiniam asmeniui buvo išnuomotas iki 2015 m. rugsėjo 2 d., o nuomos sutartyje numatyta, kad pasibaigus nuomos sutarties terminui ar nutraukus nuomos sutartį, sklype esantys statiniai, inžineriniai įrengimai bei komunikacijos nugriaunami ir iš miško pašalinami.<sup>30</sup>

2. Fizinis asmuo R. S. Palangos miesto savivaldybei 2006 m. gruodžio 5 d. pateikė prašymą leisti prie turimų dviejų poilsio namelių rengti apie 0,1 ha ploto žemės sklypą, esančio Jūros g. 16, detalų planą. Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius prašomą planą 2007-03-16 įsakymu Nr. (4.1)-A1-158 pradėjo rengti. Kitas fizinis asmuo – J. I., pateikdamas prašymą leisti prie poilsio namelio rengti apie 0,04 ha ploto žemės sklypą, esančio Kopų g. 18 B, detalų planą, nurodė, kad detalusis planas reikalingas, nes sklype nori statyti gyvenamąjį namą.

3. Fiziniai asmenys 2006 m. lapkričio 21 d. Palangos miesto savivaldybei pateikė prašymą leisti rengti žemės sklypą Jūros g. 22 (sklypo plotas – 2,97 ha) detalų planą, siekiant formuoti atskirus žemės sklypus prie nuosavybės teise valdomų pastatų, nustatyti sklypo tvarkymo ir naudojimo režimus, numatant esamų pastatų rekonstrukciją ir naujų statybą. Šiuo metu sklype, be kitų statinių, yra ir 26 anksčiau įvardytus požymius atitinkantys poilsio nameliai, kurie iki 1994 m. liepos 1 d. priklausė Vilniaus radijo matavimo prietaisų gamyklai, kuri vėliau juos pardavė. Šiuo

<sup>30</sup> 1999-08-12 Miškų plotų nuomos sutartis Nr. 14 tarp nuomotojo Kretingos miškų urėdijos ir nuomininko UAB „L“.

metu namelių savininkais yra daugiau nei 10 privačių fizinių ir juridinių asmenų. Pažymėtina, kad dėl šiame sklype esančių statinių nuo 1994 metų sudaryta daugiau nei 60 sandorių. Esamų pastatų nuotraukos pateikiamos 6–7 pav.

6 pav. Poilsio nameliai



7 pav. Poilsio nameliai



Šaltinis – Valstybės kontrolė

4. Kopų g. 21 (Palangos m.) UAB „E“ nekilnojamojo turto registre 2003–2005 metais nuosavybės teise įregistravo 142 poilsio namelius. Kadangi žemės sklypas, kuriame yra minėti statiniai, nesuformuotas ir nekilnojamojo turto registre neįregistruotas, šis juridinis asmuo Palangos miesto savivaldybei 2007 m. balandžio 19 d. pateikė prašymą rengti prie pastatų naudojamo 7 ha ploto žemės sklypo detalų planą. Esamų pastatų nuotraukos pateikiamos 8–9 pav.

8 pav. Poilsio nameliai



9 pav. Poilsio nameliai



Šaltinis – Valstybės kontrolė

Pažymėtina, kad dėl šio žemės sklypo suteikimo Palangos miesto valdyba 1991-03-15 buvo priėmusi potvarkį Nr. 32, kuriuo ankstesniam šių statinių savininkui patvirtino 70 000 kv. m (7 ha) ploto sklypą, nurodant, kad sklypo plotas ir ribos patvirtinti **vienu metu** laikotarpiui.

5. Kopų g. 31 (Palangos m.) nesuformuotame ir neįregistruotame valstybinės žemės sklype juridinis asmuo LTS nuosavybės teise nekilnojamojo turto registre 2005 metais įregistravo 32 poilsio namelius. Esamų pastatų nuotraukos pateikiamos 10–11 pav.

10 pav. Poilsio nameliai



11 pav. Poilsio nameliai



Šaltinis – Valstybės kontrolė

Šis juridinis asmuo Palangos miesto savivaldybei 2007 m. kovo 9 d. pateikė prašymą rengti žemės sklypo Kopų g. 31 detalų planą, nuroydamas, kad planavimo tikslas – 0,6545 ha ploto sklypo prie turimų pastatų suformavimas, nustatant, kad žemės naudojimo būdas ir pobūdis – komercinės paskirties prekybos paslaugų ir pramogų objektų statyboms. Vėliau, 2007 m. balandžio 19 d., poilsio namelių savininkas šį prašymą patikslino, nuroydamas, kad prašomo suformuoti žemės sklypo paskirtis – 0,7 ha, o naudojimo būdas ir pobūdis – rekreacijai.

6. Prašymą leisti rengti 0,4664 ha ploto detalų planą prie poilsio namelių, esančių Mėgavos g. 22, Palangos miesto savivaldybei 2007 m. kovo 9 d. pateikė privatus juridinis asmuo UAB „A“. Šis asmuo Nekilnojamojo turto registre nuosavybės teise turi įregistravęs 20 poilsio namelių.

7. Šiuo metu tarp VĮ Registrų centro ir privataus fizinio asmens vyksta ginčas dėl Palangos m. Kopų g. 33 esančių poilsio namelių registracijos. Šiuo adresu esantį turta, kurį, be kitų, sudaro ir 26 poilsio nameliai, likviduojant AB „E“ varžytinių metu įsigijo privatus fizinis asmuo, kuris pateikė prašymus šiuos statinius įregistruoti.

12 pav. Poilsio nameliai



13 pav. Poilsio nameliai



Šaltinis – Valstybės kontrolė

Audito metu analizei atrinktuose aštuoniuose Palangos mieste esančiuose žemės sklypuose yra 271 poilsio namelis. Visi šie nameliai jau yra įregistruoti Nekilnojamojo turto registre arba šios procedūros jų atžvilgiu pradėtos, o jų savininkai pagal teisės aktais nustatytas procedūras pretenduoja į didesnius nei 12 ha Baltijos pajūrio valstybinės žemės plotus. Rengiant šių sklypų detaliuosius planus dažniausiai nustatomi jų naudojimo reglamentai, leidžiantys žemės sklype vykdyti naujas statybas, o tai kelia grėsmę vertingoms ir ekologiškai jautrioms Baltijos pajūrio teritorijoms. Pavyzdžiui, kai kurie nameliai yra glaudžiai apsupti šimtamečiais medžiais, tad atliekant statybos darbus yra didelė rizika, kad jų paprasčiausiai neliks.

Šių namelių nepripažinus laikinai ir nusprendus juos toliau naudoti, reikėtų nustatyti pagrįstą jų naudojimo terminą, o teritorijoms, kuriose jie yra, turėtų būti parengti nauji teritorijų planavimo dokumentai, nustatant papildomus gamtosaugos, urbanizacijos, rekreacijos bei želdinių išsaugojimo ir tvarkymo reikalavimus.

Audito metu nustatėme, kad dalis Nekilnojamojo turto registre įregistruotų poilsio namelių **patenka į valstybinės reikšmės miško teritoriją**, kuri turi būti saugoma kaip išimtinė Lietuvos Respublikos nuosavybė. AB „V“, kuri Palangos m., Jūros g. 12 nuosavybės teise turi įregistravusi 24 poilsio namelius, 3 ūkinius pastatus (jų plotas nuo 11 iki 34 kv. m) ir kiemo aikštelę, 2006 m. gruodžio 20 d. kreipėsi į Palangos m. apylinkės teismą, prašydama įpareigoti Klaipėdos apskrities viršininko administraciją ir Palangos miesto savivaldybę suformuoti ir poilsio namelių eksploatacijai išnuomoti didesnę nei 1 ha ploto žemės sklypą. Pažymime, kad šio privataus juridinio asmens pageidaujamas žemės sklypas yra valstybinės reikšmės miške. Pagal Žemės įstatymo<sup>31</sup> 9 str. 10 d. valstybinė miško žemė gali būti išnuomojama tik Miškų įstatyme<sup>32</sup> nustatytai veiklai, o Miškų įstatymo 4 str. 2 d. numatyta, kad valstybinė miško žemė Vyriausybės nustatyta tvarka gali būti nuomojama poilsiui ar kitiems tikslams, išskyrus miškų ūkio veiklai organizuoti. Vyriausybė iki šiol nėra patvirtinusi tvarkos, pagal kurią tokia žemė turi būti nuomojama, o Miškų įstatymas nuomą draudžia tik miškų ūkio veiklai organizuoti, nedraudžiamas valstybinės miško žemės nuomoti kitiems tikslams.

Vyriausybė nėra nustačiusi tvarkos, pagal kurią turėtų būti nuomojama valstybinė miško žemė. Tai kelia riziką, kad valstybinės reikšmės miškų teritorijos, išimtinė nuosavybės teise priklausančios Lietuvos Respublikai, gali būti nepakankamai apsaugotos.

<sup>31</sup> 1994 m. balandžio 26 d. Žemės įstatymas Nr. I-446 (2004 m. sausio 27 d. įstatymo Nr. IX-1983 (nuo 2004 m. vasario 21 d.) (Žin., 2004, Nr. 28-868) redakcija).

<sup>32</sup> 1994 m. lapkričio 22 d. Miškų įstatymas Nr. I-671 (2001 m. balandžio 10 d. įstatymo Nr. IX-240 (nuo 2001 m. liepos 1 d.) (Žin., 2001, Nr. 35-1161) redakcija).

Pažymėtina, kad visi įvardyti ir kiti subjektai teisę į valstybinę žemę įgijo po to, kai VĮ Registrų centras Nekilnojamojo turto registre nuosavybės teise įregistravo nuosavybės teise priklausančius statinius.

Audito metu nustatyta, kad VĮ Registrų centras atsisakydavo įregistruoti minėtus poilsio namelius Nekilnojamojo turto registre dėl to, kad arba nebuvo pateikta pakankamai dokumentų, arba VĮ Registrų centrui kildavo abejonės dėl namelių statuso ir jų statybos teisėtumo.

Atkreipiame dėmesį, kad dėl atsisakymo įregistruoti minėtus poilsio namelius privatus asmenys kreipėsi į teismus su ieškiniais, prašydami įpareigoti VĮ Registrų centrą šiuos namelius įregistruoti. Teismai, konstatavę, kad privatus asmenys teisę į poilsio namelius įgijo pagal įgyjamą senatį, įpareigodavo VĮ Registrų centrą juos įregistruoti Nekilnojamojo turto registre.

VĮ Registrų centras teismuose neįrodė savo keliamų abejonių dėl namelių statuso ir jų statybos teisėtumo galimai dėl to, kad šiuose ginčiuose nedalyvavo nei Statybos inspekcijos, nei kiti statybos specialistai ir ekspertai, kurie kompetentingai galėtų įvertinti minėtų poilsio namelių statusą. Pažymime, kad tokių specialistų dalyvavimo ir statinių vertinimo ginčų atvejais nereglamentuoja joks teisės aktas.

#### Pavyzdys

Pažymime, kad reikalavimai kompleksiskai įvertinti kai kurių statinių grupių statusą teisės aktuose yra reglamentuoti. Vyriausybė 2003 m. kovo 3 d. nutarimu Nr. 278 yra patvirtinusi dokumentų, teiktinų Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui registruojant senus statinius, išgytus ar pastatytus iki 1991 m. liepos 25 d., sąrašą. Šį reguliavimą papildė aplinkos ministro ir teisingumo ministro 2003 m. balandžio 3 d. įsakymu Nr. 158/89 patvirtinta Senų statinių patikrinimo akto pildymo tvarka, pagal kurią, jeigu Nekilnojamojo turto registre norima registruoti senus kaimo vietovėse esančius statinius (pastatytus iki 1991 m. liepos 25 d.), o asmenys, pageidaujantys juos įregistruoti, neturi reikalingų dokumentų<sup>33</sup>, statiniai yra tikrinami ir vertinama, ar jie gali būti toliau naudojami ir registruojami Nekilnojamojo turto registre. Pagal šias nuostatas senų statinių patikrinimą organizuoja Apskritis viršininko administracijos Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros departamentas (skyrius), kuris jį atlieka kartu su statinio saugos ir paskirties reikalavimų valstybinę priežiūrą vykdančių institucijų bei savivaldybės atstovais. Jis registracijos metu išsiaiškina, ar prašomi patikrinti seni statiniai nėra laikini, ar nesurašyti jų savavališkos statybos aktai, ar nevykdomos jų savavališkos statybos padarinių šalinimo procedūros, paprašo savivaldybės administracijos direktorių (jo įgaliotą savivaldybės administracijos padalinį ar tarnautoją) išsiaiškinti, ar nėra ginčų dėl žemės sklypo (teritorijos), kurioje yra šie seni statiniai, ar jie gali būti toliau toje vietoje naudojami. Minėtos tvarkos 8 p. numatyta, kad nuvykę į vietą institucijų atstovai, dalyvaujant pareiškėjui, apžiūri statinius, išnagrinėja pateiktus dokumentus, išklauso pareiškėjo ir liudytojų (jei jų yra) paaiškinimus ir surašo senų statinių patikrinimo nustatytos formos aktą, kuriame savivaldybės atstovas informuoja, ar neišaiškinta ginčų dėl žemės sklypo (teritorijos) ir ar savivaldybė neprieštaruoja dėl šių statinių tolesnio naudojimo.

**Auditorių nuomone, Aplinkos ministerijai būtina inicijuoti rengimą teisės akto, kuris reikalautų, kad minėtus poilsio namelius įvertintų specialistai, surašydami administracinį aktą dėl poilsio namelio statuso, kartu įvertinant jo naudojimo tęstinumą.**

<sup>33</sup> Neturi nė vieno dokumento iš išvardytų Vyriausybės 2003 m. kovo 3 d. nutarimo Nr. 278 „Dėl dokumentų, teiktinų Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui registruojant senus statinius, išgytus ar pastatytus iki 1991 m. liepos 25 d., sąrašo patvirtinimo“ 2 ir 6 punktuose.

## IŠVADOS IR REKOMENDACIJOS

### Išvados

1. Žemės naudojimo valstybinė kontrolė, už kurios organizavimą ir vykdymą atsakingas Klaipėdos apskrities viršininkas, Klaipėdos apskrityje planuojama ir įgyvendinama netinkamai. Dėl to Baltijos pajūrio teritorijos naudojimas neįvertinamas visuomeniniu, rekreaciniu ir gamtosaugos požiūriais, o pati kontrolė nesukuria tikėtinos naudos visuomenei (1 dalis).

1.1. Šiame regione žemės naudojimo valstybinė kontrolė atliekama neskiriant pakankamai dėmesio teritorijos analizei ir planuojamų tikrinti objektų atrankai, neatsižvelgiama į regiono rizikingiausias vietas, žemės sklypų reikšmingumą ar esminius ūkinės veiklos pasikeitimus juose.

1.2. Žemės naudojimo valstybinės kontrolės kokybei Klaipėdos apskrityje neskiriama pakankamai dėmesio, nes šiuo metu žemėtvarkos skyriai neatlieka kontrolės pagal funkcijas, kurios yra labai svarbios Baltijos pajūriui, ir fiksuoja žemės naudojimo pažeidimus dėl nedidelės reikšmės žemę naudojančių asmenų veikų.

2. Pajūrio juostai Lietuvos Respublikos teisės aktai suteikia išimtinės Lietuvos Respublikos nuosavybės statusą, tačiau jos apsauga skirtinguose specialiuosiuose įstatymuose išlieka nepakankama ir fragmentiška, o esamų nuostatų ne visada laikomasi praktikoje (2 dalis).

2.1. Pajūrio juosta nėra įtraukta į Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 str. išvardytą Lietuvos Respublikai išimtinę nuosavybės teise priklausančių objektų sąrašą.

2.2. Įgyvendindama Pajūrio juostos įstatymą Vyriausybė 1996-01-12 nutarimu Nr. 78 „Dėl Lietuvos Respublikos pajūrio juostos ribų nustatymo“ patvirtino, o 2005-02-10 nutarimu Nr. 155 patikslino pajūrio juostos ribas, tačiau aplinkos ministras 2005-06-02 įsakymu Nr. D1-282 „Dėl pajūrio regioninio parko tvarkymo plano patvirtinimo“ patvirtino Pajūrio regioninio parko tvarkymo planą, kuriame buvo įbrėžta senoji pajūrio juosta.

2.3. Klaipėdos apskrities viršininkės V. Lukošienės 2005-12-23 sprendimu Nr. 55/13951 privačiam fiziniam asmeniui buvo atkurtos nuosavybės teisės į Baltijos pajūrio juostoje esantį 9,3 ha ploto žemės ūkio paskirties sklypą. Tuo Klaipėdos apskrities viršininkė ir asmenys, dalyvavę minėto sprendimo rengime, pažeidė Pajūrio juostos įstatymo 5 str. 1 d. ir Žemės įstatymo 6 str. 1 d. 2 p. nuostatas, pagal kurias pajūrio juostai priklausanti žemė yra išimtinė Lietuvos Respublikos nuosavybė.

2.4. Klaipėdos apskrities viršininkas 2006 m. gruodžio 4 d. privačiam fiziniam asmeniui pardavė 0,0487 ha valstybinės žemės (bendrame 0,2887 ha sklype), nors šio sklypo dalis

Vyriausybės 2005-02-10 nutarimu Nr. 155 buvo įtraukta į pajūrio juostą. Kadangi parduodamos valstybinės žemės vieta sklype nebuvo nurodyta, todėl galėjo būti pažeisti teisės aktai, kuriais pajūrio juosta priskirta išimtinai Lietuvos Respublikos nuosavybei.

2.5. Valstybė turi pirmumo teisę įsigyti žemės savininkų parduodamus žemės sklypus, kurie buvo jiems suteikti pajūrio juostoje iki Pajūrio juostos įstatymo įsigaliojimo. Nepaisant to, fiziniai asmenys 2004 m. sausio 8 d. sudarė 0,3 ha ploto žemės sklypo, esančio pajūrio juostos teritorijoje, pirkimo-pardavimo sandorį, nepasiūlius šio sklypo pirmumo teise įsigyti valstybei, todėl šis sandoris pažeidžia Pajūrio juostos įstatymo 5 str. 2 d. nuostatas.

2.6. Ne visais atvejais Nekilnojamojo turto registro ir kadastro duomenų bazėje įrašyta, kad žemės sklypai, suformuoti iki Pajūrio juostos įstatymo įsigaliojimo, patenka į pajūrio juostą. Dėl šios priežasties Baltijos pajūrio juostai priklausanti žemė gali būti nepakankamai apsaugota.

3. Teritorijų planavimas Klaipėdos apskrityje atskirai nagrinėtais atvejais vykdytas pažeidžiant galiojančius įstatymus, o šio proceso priežiūros reglamentavimas yra nepakankamas (3 dalis).

3.1. Palangos miesto taryba 2000-03-21 sprendimu Nr. 38 patvirtino Nemirsetos gyvenvietės ir Šventosios miesto detaliuosius planus, kurių dalyse numatyta plėtoti komercinę veiklą ir / ar gyvenamųjų namų statybą teritorijose, priklausančiose Palangos miesto miškams, pažeidžiant Miškų įstatymo 4 str. 4 d. 2 p. pagal kurį valstybinės reikšmės miškai yra išimtinė Lietuvos Respublikos nuosavybė ir Žemės įstatymo 4 str. 1 d. 3 p. nuostatas, pagal kurias Lietuvos Respublikai išimtinė nuosavybės teise priklauso valstybinės reikšmės miškų žemė.

3.2. Palangos miesto taryba sustabdė teisės aktams prieštaraujančių Nemirsetos ir Šventosios detaliųjų planų dalies galiojimą, tačiau įstatymams nenustatant termino, iki šiol nesiima veiksmų, reikalingų sustabdytiems teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams koreguoti arba naikinti.

3.3. Vyriausybės atstovas apskrityje neturi reikiamų įgaliojimų efektyviai prižiūrėti (ginčyti) savivaldybės administravimo subjektų sprendimus, kuriais tvirtinami teritorijų detalieji planai.

4. Baltijos pajūrio teritorijoje esančių poilsio namelių statuso ir jų naudojimo reglamentavimas, siekiant tinkamai apsaugoti vertingas ir ekologiškai jautrias Baltijos pajūrio teritorijas, yra nepakankamas (4 dalis).

4.1. Galiojantis reglamentavimas poilsio namelių savininkams suteikia teisėtą pagrindą bei teisėtus lūkesčius juos registruoti Nekilnojamojo turto registre, juos rekonstruoti, jų vietoje statyti kitus kapitalinius statinius bei aplink juos formuoti žemės sklypus, o tai gali neigiamai paveikti Baltijos pajūrio teritorijas.

---

4.2. Galiojantys teisės aktai nereglamentuoja, kokia tvarka ir kokie subjektai turėtų įvertinti poilsio namelių statusą.

4.3. Ekspertų vertinimu, architektūriniu ir urbanistiniu požiūriu galiojantis poilsio namelių statuso reglamentavimas yra ydingas ir taisytinas, nes jie turėtų būti prilyginti laikiniems statiniams, turėtų būti nustatytas pagrįstas ir protingas jų naudojimo terminas, o jie patys Nekilnojamojo turto registre neregistruojami.

4.4. Esami teritorijų, kuriose yra poilsio nameliai, planavimo dokumentai nenustato pakankamų gamtosaugos, urbanizacijos, rekreacijos bei želdinių išsaugojimo ir tvarkymo reikalavimų, kurie užtikrintų Baltijos pajūrio apsaugą.

4.5. Vyriausybė, nors tai numatyta Miškų įstatymo 4 str. 2 d., nėra patvirtinusi tvarkos, pagal kurią turėtų būti nuomojama valstybinė miško žemė. Tai kelia riziką, kad valstybinės reikšmės miškų teritorijos, išimtinė nuosavybės teise priklausančios Lietuvos Respublikai, gali būti nepakankamai apsaugotos.

## **Rekomendacijos**

### **Lietuvos Respublikos Vyriausybei:**

1. Reglamentuoti valstybinės miško žemės nuomos tvarką.
2. Reglamentuoti per kokį terminą turi būti pradėta sustabdytų teritorijų planavimo dokumentų koregavimo arba panaikinimo procedūra.
3. Esant požymių, kad Baltijos pajūrio teritorijoje esantys poilsio nameliai architektūriniu ir urbanistiniu požiūriu turi būti laikomi laikiniais statiniais, siūlome peržiūrėti galiojančius teisės aktus ir prireikus parengti jų pakeitimus dėl Baltijos pajūrio teritorijoje esančių poilsio namelių, kaip laikinų statinių statuso patikslinimo. Kartu siūlome svarstyti klausimą dėl šių statinių naudojimo termino nustatymo ir žemės, reikalingos jų eksploatavimui, naudojimo reglamentavimo.

### **Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijai:**

1. Pakeisti aplinkos ministro 2005-06-02 įsakymu Nr. D1-282 „Dėl pajūrio regioninio parko tvarkymo plano patvirtinimo“ patvirtinto Pajūrio regioninio parko tvarkymo plano, kuriame buvo įbrėžta senoji pajūrio juosta, grafinę medžiagą, ją suderinant su Vyriausybės 2005-02-10 nutarimu Nr. 155 nustatytais pajūrio juostos ribomis.
2. Inicijuoti rengimą teisės akto, kuris reikalautų, kad poilsio namelius įvertintų specialistai, surašydami administracinį aktą dėl poilsio namelio statuso kartu įvertinant jo naudojimo tęstinumą.

### **Klaipėdos apskrities viršininko administracijai ir Palangos miesto savivaldybei:**

1. Nustatyti Baltijos pajūrio teritorijoje valstybinėje žemėje esančių poilsio namelių skaičių.
2. Siekiant apsaugoti esamas vertingas pajūrio teritorijas, jų struktūras, gamtinę aplinką, architektūrinį užstatymo vientisumą, Baltijos pajūrio teritorijų, kuriose yra poilsio nameliai, planavimo dokumentuose nustatyti gamtosaugos, urbanizacijos, rekreacijos bei želdynų išsaugojimo ir tvarkymo reikalavimus. Jie turėtų būti privalomi ir nekeičiami sprendžiant klausimus dėl poilsio namelių statybos ar rekonstrukcijos, jų ir jiems eksploatuoti reikalingų žemės sklypų naudojimo. Tokie reikalavimai turėtų apimti apribojimus poilsio namelių rekonstrukcijai, šių statinių naudojimo paskirties keitimui, žemės sklypų naudojimo sąlygų, įskaitant žemės nuomos terminą, nustatymą.

### **Klaipėdos apskrities viršininko administracijai:**

1. Stiprinti žemės naudojimo valstybinės kontrolės planavimo ir įgyvendinimo procesą pagal valstybinio audito ataskaitoje nurodytus rizikos veiksnius.

2. Pasitelkiant Pajūrio regioninio parko direkciją, imtis priemonių, kad Pajūrio regioniniame parke, pašalinus savavališkai pastatytus kelio draudžiamuosius ženklus ir / ar užtvėrimus, būtų atlaisvintas esamas kelių ir priėjimų tinklas.

3. Inicijuoti Nekilnojamojo turto registro ir kadastro duomenų bazės įrašų papildymą, nustatant, kad žemės sklypai, suformuoti iki Pajūrio juostos įstatymo įsigaliojimo, patenka į pajūrio juostą.

**Palangos miesto savivaldybei:**

1. Parengti teisės aktams prieštaraujančių Nemirsetos ir Šventosios detaliųjų planų sprendinių korektūras arba juos panaikinti.

3-iojo audito departamento direktorius

Kęstutis Širvaitis

3-iojo audito departamento vyriausiasis valstybinis auditorius

Gytis Andrulionis

Padarytos penkios valstybinio audito ataskaitos kopijos, kurios pateiktos:

1. Lietuvos Respublikos Seimo Audito komitetui, 1 egz.
2. Lietuvos Respublikos Vyriausybei, 1 egz.
3. Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijai, 1 egz.
4. Pajūrio regioninio parko direkcijai, 1 egz.
5. Valstybinei įmonei Registrų centrui, 1 egz.