



## LIETUVOS RESPUBLIKOS VALSTYBĖS KONTROLĖ

### VALSTYBINIO AUDITO ATASKAITA REZERVINIŲ TERITORIJŲ KLAIPĖDOS VALSTYBINIAM JŪRŲ UOSTUI PLĖSTI NAUDOJIMO VERTINIMAS

2004 m. balandžio 30 d. Nr. 2030-3-1

Vilnius

#### IŽANGA

Auditas „Rezervinių teritorijų Klaipėdos valstybiniam jūrų uostui plėsti naudojimo vertinimas“ atliekamas, vykdant Veiklos audito 3-iojo departamento direktorės R. Masiulionienės pavedimus 2003-10-23 Nr.2030-3-1, 2003-11-18 Nr.2030-3-2 ir 2003-11-18 Nr.2030 Nr.2030-3-3.

#### AUDITO OBJEKTAS IR SUBJEKTAS

##### **Audito objektas**

Atsižvelgiant į nustatytus audito tikslus, problemiškumą, jų kompleksinį pobūdį, į tai, kad nustatant Klaipėdos valstybiniam jūrų uostui plėsti reikalingas rezervines teritorijas, jas naudojant, privatizuojant jose esančius nekilnojamojo turto objektus bei vykdant kitą veiklą dalyvavo keletas institucijų, nuspręsta atlikti sisteminių veiklos auditą. Auditą atlikome VĮ Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcijoje, Klaipėdos apskrities viršininko, Klaipėdos miesto savivaldybės administracijose.

Atliekant auditą įvertinta audituojamų subjektų veikla naudojant rezervines, Klaipėdos valstybinio jūrų uosto plėtrai skirtas teritorijas, institucijų bendradarbiavimas tokius veiksmus koordinuojant, atliekant sandorius su šiose teritorijose esančiu nekilnojamoju turto. Veiklą vertinant audituojamų subjektų įgalinimų, atliktų veiksmų ir sudarytų sandorių atžvilgiu, buvo nustatyti nagrinėtini klausimai:

- rezervinių teritorijų, skirtų Klaipėdos valstybiniam jūrų uostui plėsti naudojimo vertinimas;
- Klaipėdos valstybiniam jūrų uostui plėsti priskirtose rezervinėse teritorijose esančių pastatų ir žemės sklypų perleidimo į privačiai nuosavybei vertinimas.

### **Audito subjektai**

Valstybės įmonė Klaipėdos valstybinis jūrų uostas (įmonės kodas 4032987, adresas J. Janonio g. 24, 5800 Klaipėda). VĮ Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcijos direktoriai: nuo 1992-02-02 iki 1999-07-07 – V. Greičiūnas, laikinai ėjo direktoriaus pareigas nuo 1999-07-08 iki 1999-09-14 – A. Barbšys, nuo 1999-09-15 iki 2002-03-01 – K. Bartkevičius, generalinio direktoriaus pareigas eiti nuo 2002-03-01 paskirtas S. Dobilinskas.

Klaipėdos apskrities viršininko administracija (įmonės kodas 8860844, adresas Danės g. 17, 5800 Klaipėda). Klaipėdos apskrities viršininko pareigas ėjo nuo 1995-04-24 iki 1997-05-08 – J. Aušra, nuo 1997-01-15 iki 2000-11-15 – L. Kavaliauskas, nuo 2000-12-27 – V. Lukošienė.

Klaipėdos miesto savivaldybės administracija (įmonės kodas 8860844, adresas Liepų g. 11, 5800 Klaipėda). Klaipėdos miesto meras nuo 1992-02-07 iki 1994-05-10 buvo B. Petrauskas, laikinai paskirta eiti mero pareigas nuo 1994-05-11 – K. Vintilaitė, nuo 1994-07-01 iki 1995-04-21 meras buvo J. Aušra; nuo 1995-04-14 iki 1997-04-21 – S. Šukys, nuo 1997-04-09 iki 2001-03-01 – E. Gentvilas, nuo 2001-03-02 mero pareigas eina R. Taraškevičius.

## **AUDITO PROCESAS**

### **Audito ištekliai**

**Personalas.** Auditą atliko valstybiniai auditoriai Gytis Andrulionis (grupės vadovas), Kristina Skrodenytė ir specialistė (auditoriaus padėjėja) Inga Tarakavičiūtė.

Dalį išankstinio tyrimo (2003-06-19 – 2003-08-01) atliko vyresnysis valstybinis auditorius Saulius Vaišvila ir (2003-10-23 – 2003-11-03) vyriausiasis valstybinis auditorius Gedeminas Spūdys.

**Laikas.** Auditas pradėtas 2003-10-23, baigtas 2004-04-30.

### **Audituojamas laikotarpis**

Nustatytas audituojamas laikotarpis – 1990 – 2004 metai.

### **Audito procedūros ir įrodymai**

Auditas atliekamas vadovaujantis Valstybinio audito ir Veiklos audito vadovo reikalavimais. Audito įrodymai buvo surinkti taikant apklausos, skaičiavimo, patvirtinimo, analitinės procedūras.

Audito įrodymai surinkti nagrinėjant šią sritį reglamentuojančius teisės aktus, audituojamiems subjektams pateikiant raštus – paklausimus, analizuojant gautus atsakymus ir kitus duomenis, gautus kalbant su specialistais bei ekspertais iš rašytinių ekspertų išvadų. Duomenys rinkti Susisiekimo ministerijoje, Aplinkos ministerijoje, Valstybinėje visuomenės sveikatos priežiūros tarnyboje prie Sveikatos apsaugos ministerijos, Nacionalinėje žemės tarnyboje prie Žemės ūkio ministerijos, AB Turto

bankas, Klaipėdos apskrities viršininko administracijoje, Klaipėdos miesto savivaldybės administracijoje, Valstybės įmonėje Klaipėdos valstybinis jūrų uostas bei jų struktūriniuose padaliniuose ir kituose subjektuose.

## AUDITO REZULTATAI

### 1. KLAIPĖDOS VALSTYBINIO JŪRŲ UOSTO VEIKLA BEI REZERVINIŲ TERITORIJŲ, REIKALINGŲ JAM PLĖSTI, POREIKIS

Klaipėdos valstybinis jūrų uostas – Kuršių marių rytinėje pakrantėje išsidėstęs, labiausiai į šiaurę nutolęs neužšalantis rytinės Baltijos jūros uostas, kuris yra svarbiausias ir didžiausias Lietuvos Respublikos transporto centras. Čia susieina jūros, sausumos ir geležinkelio keliai iš Rytų ir Vakarų. Uostas kaip transporto ir pramonės kompleksas yra svarbus Lietuvos ekonomikai. Apytiksliais vertinimais Klaipėdos jūrų uostas sukuria apie 3 % Lietuvos bendrojo vidaus produkto ir apie 2,5 % darbo vietų. Tai įvairiarūšis, universalus, giliavandenis uostas, kurio teikiamų paslaugų kokybė jau dabar atitinka visus Europos Sąjungos keliamus reikalavimus. Uostas tapo integruotu transporto centru ir tarptautines prekybos logistine platforma.

1 pav.



2 pav.



Formuojant uosto viziją vienas iš svarbiausių uosto vystymosi uždavinių buvo išlaikyti nustatytą aukštą konkurencingumo lygį, tobulinti įstatyminę ir normatyvinę uosto bazes, kurti rinkos poreikius atitinkančią infrastruktūrą, superstruktūrą ir modernias technologijas, siekis tinkamai suderinti jūrų, sausumos ir oro transportą.

Didelė rinka rytuose ir konkurencingumo Baltijos jūros pakrantėje didinimas, gabenant Rytų ir Vakarų krovinius ir keleivius, sudaro prielaidas didinti tranzitinių krovinių srautus, o tai turi lemiamą reikšmę uosto vystymuisi. Vienos papildomos krovinio tonos pritraukimas į Klaipėdos uostą vidutiniškai duoda maždaug 40 litų ekonominę naudą. Pridėtinė vertė, sukuriama vykdant krovos operacijas, priklauso

nuo krovinio tipo. Didžiąją dalį krovinių apyvartos uoste sudaro dideli kroviniai: nafta ir jos produktai, trąšos, metalai.

2003 m. buvo vieni iš produktyviausių Klaipėdos uoste. Preliminariais VĮ Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcijos duomenimis pakrautas rekordinis kiekis krovinių – per 21 mln. t, t.y. 7 % daugiau negu 2002 m. Pagrindinės krovinių rūšys buvo nafta, trąšos, vilkikų keltai bei konteineriai. 2003 m. Klaipėdoje pasiektas didžiausias Baltijos uostuose konteinerių krovos augimas – pakrauta apie 120 tūkst. TEU, t.y. 70 % daugiau negu 2002 m.

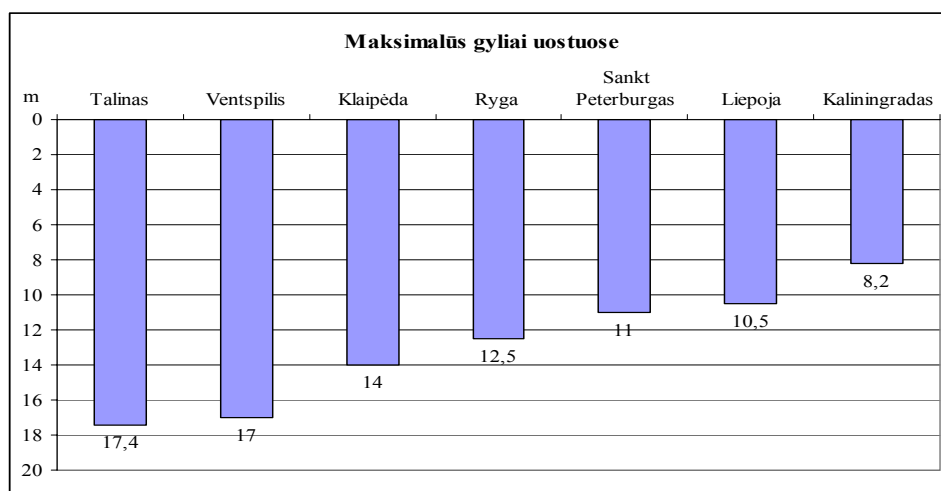
### KLAIPĖDOS UOSTO KROVOS REZULTATAI

1 lentelė 2004 m. sausis

	Kroviniai	Perkrauta		Palyginimas 2004/2003,%
		2003 m	2004 m	
1	Kroviniai be naftos produktų, tūkst.t	1068	1165	109,1
2	<b>Iš viso, tūkst. t</b>	<b>1578</b>	<b>1938</b>	<b>122,8</b>
	iš jų: pakrauta, tūkst.t	1225	1471	120,1
	iškrauta, tūkst.t	352	467	132,7
3	Vagonai, vnt.	254	360	141,7
4	Kelių transporto priemonės, iš viso, vnt.	7973	9292	116,5
	iš jų: krovininės	6724	7865	117,0
5	Konteineriai, (TEU)	9048	10578	116,9
6	Keleiviai	6442	8395	130,3

Krovinius gabenant didesniais laivais, transporto kaštai tampa mažesni negu gabenant mažais laivais, todėl svarbus uosto infrastruktūros vertinimo kriterijus yra uosto gylis.

1 diagrama

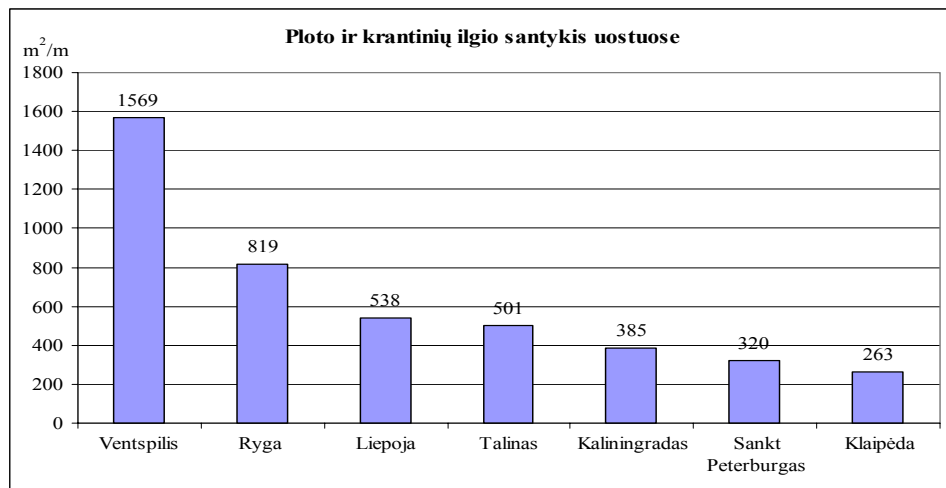


Klaipėdos valstybiniame jūrų uoste yra 156 krantinės, kurių bendras ilgis yra beveik 20 km., daugelis iš jų yra naudojamos krovos darbams. Jame, lyginant su kitais Baltijos jūros uostais, yra nesunkiai pasiekiami maksimalūs Baltijos jūros uostų gyliai. Šiuo metu Klaipėdos uoste gali būti

primami laivai, kurių didžiausia grimzlė 14 m, o ilgis iki 260 m. Krovos darbų apimtys uoste tiesiogiai priklauso nuo krantinių ilgio, jų gylio ir uosto teritorijos ploto, kuriame galimas krovinių sandėliavimas. Šią funkciją vykdydamas Klaipėdos valstybinis jūrų uostas išnaudoja užimamą 1038 ha plotą, iš jų 623 ha akvatorijos.

Suskaičiavus, kiek uosto ploto tenka vienam krantinės metrui, matyti, kad šis santykis, lyginant su kaimyninių valstybių konkuruojančiais uostais, yra mažiausias.

2 diagrama



Plečiant ir modernizuojant uostą, Lietuvos Respublikos Vyriausybė:

- 1994-06-20 nutarimu Nr. 494 patvirtino Klaipėdos valstybinio jūrų uosto infrastruktūros objektų, statomų ir rekonstruojamų 1994–2000 metais, sąrašą. Numatyta objektų statybos vertė – 352 mln. Lt.

- 2002-10-01 nutarimu Nr. 549 pritarė Klaipėdos valstybinio jūrų uosto investicijų 2002 – 2005 metais programai. Bendra orientacinė šio projekto vertė – 458 mln. Lt.

Klaipėdos valstybinio jūrų uosto plėtojimo tarybos 2002-12-06 posėdyje buvo pritarta Klaipėdos valstybinio jūrų uosto veiklos strategijai iki 2010 metų.

Susisiekimo ministro 2003-09-15 įsakymu Nr. 3-509 buvo patvirtinta Klaipėdos geležinkelio mazgo plėtros programa 2003 m., 2004–2006 metams ir laikotarpiui iki 2015 metų. Numatytas programos finansavimo dydis sudaro 359,28 mln. litų. Plėtros programa, kurioje numatomas uosto geležinkelio infrastruktūros ir Klaipėdos geležinkelio mazgo modernizavimas, geležinkelio atšakų tobulinimas esamoje uosto teritorijoje, patvirtinta siekiant išlaikyti ir didinti Klaipėdos uosto konkurencingumą, kadangi šiuo metu geležinkeliu pristatoma ir išgabenuama apie 80 % visų Klaipėdos uoste perkraunamų krovinių.

Igyvendinant šias ir kitas Vyriausybės nutarimų, programų ir veiklos strategijas, gilinant uosto krantines bei kitiems tikslams panaudojamos ne tik nacionalinio biudžeto lėšos, bet ir Europos Sąjungos struktūrinių fondų lėšos, paskolos su valstybės garantija bei kitos lėšos.

Uostą nuosekliai vystant ir tobulinant, rekonstruojant ir gilinant krantines, sudaromos sąlygos toliau didėti uosto krovinių kompanijų pajėgumui. Klaipėdos uoste veikia 19 kompanijų, vykdančių krovos darbus. Daugelis kompanijų savo sudėtyje turi specializuotų terminalų, o tai sudaro sąlygas uoste efektyviai krauti tik įprastus krovinius, metalus, medieną, bet ir kitus krovinius: naftos produktus, birias ir skystas trąšas, žemės ūkio produkciją, konteinerius, vilkikų keltus, šaldytuvų krovinius.

Nuosekliai vystant viso uosto infrastruktūrą, pagal Japonijos tarptautinio bendradarbiavimo agentūros (toliau tekste – JICA) pateiktus uosto plėtros studijos duomenis, taikant kompiuterinės imitacijos modelį<sup>1</sup> nustatyta, kad 2015 metais reikalaujami uosto sandėliavimo pajėgumai viršys turimus, o dabartiniame uoste pritrūks 9 ha sandėliavimo ploto (paprastiems kroviniams). 2025 m. šis trūkumas išaugs iki 37 ha bendro sandėliavimo ploto (paprastiems kroviniams): 12 ha dabartiniam uostui ir 25 ha naujam išoriniam uostui.

## IŠVADOS

*1. Klaipėdos valstybinis jūrų uostas sukuria apie 3% Lietuvos bendrojo vidaus produkto ir apie 2,5% darbo vietų.*

*2. Nuosekliai gerėjant uosto veiklos rezultatams, į uosto infrastruktūros tobulinimą investuojant šimtus milijonų litų, už kuriuos gerinami geležinkelių bei privažiuojamieji keliai, gilinamos uosto krantinės, sudaromos sąlygos uoste priimti ir aptarnauti didesnės talpos ir didesnės grimzlės laivus, logiška ir neatsiejama šios veiklos tobulinimo dalimi tampa esamos uosto teritorijos plėtra.*

*Neplečiant dabartinės uosto teritorijos visų kitų uosto veiklos rodiklių gerinimas tampa ribotas.*

*Uosto teritorijos plėtros būtinybę pagrindžia ir faktas, kad Klaipėdos uoste vienam krantinės metrui tenka 263 kv. m uosto ploto, o visuose kaimyninių valstybių konkuruojančiuose uostuose jis yra žymiai didesnis.*

*3. Japonijos tarptautinio bendradarbiavimo agentūra, 2004 metais pristatytoje Klaipėdos valstybinio jūrų uosto plėtros studijos tarpinėje ataskaitoje nurodė, kad 2015 metais dabartiniame uoste pritrūks 9 ha sandėliavimo ploto, 2025 m. šis trūkumas išaugs iki 37 ha bendro sandėliavimo ploto – 12 ha dabartiniam uostui ir 25 ha naujam išoriniam uostui.*

## **2. REZERVINIŲ TERITORIJŲ, SKIRTŲ KLAIPĖDOS VALSTYBINIAM JŪRŲ UOSTUI PLĖSTI, NUSTATYMAS, SAMPRATA, JŲ TEISINIS STATUSAS**

*Atsižvelgiant į tai, kad dalis Klaipėdos valstybiniam jūrų uostui plėsti nustatytų rezervinių teritorijų iki audito atlikimo buvo priskirtos Klaipėdos valstybiniam jūrų uostui, o dalis teritorijų valdyti*

---

<sup>1</sup> Kompiuterinės imitacijos modelis yra programa, kuri vaizdžiai parodo kompleksinį uosto krovinių judėjimą ir transporto priemones (laivai, geležinkelio transportas ir sunkvežimiai).

*patikėjimo teise buvo perduotos Klaipėdos miesto savivaldybei, atliekant auditą buvo nagrinėjamos tik tos rezervinės teritorijos, kurios tokį statusą turėjo audito metu.*

Atsižvelgdama į užsienio valstybių ekspertų bei Lietuvos Respublikos specialistų pasiūlymus dėl Klaipėdos valstybinio jūrų uosto tolesnio plėtojimo, Lietuvos Respublikos Vyriausybė 1993-08-06 nutarimu Nr. 608 sudarė Klaipėdos valstybinio jūrų uosto plėtojimo tarybą, pavesdama jai reguliuoti santykius tarp uosto, Klaipėdos miesto savivaldybės bei Vyriausybės įstaigų. Taip pat įpareigojo Susisiekimo, Statybos ir urbanistikos ministerijas bei Klaipėdos miesto savivaldybės valdybą parinkti papildomas teritorijas, kurių reikės plečiant uostą.

Suderinusi su VPI „Pramprojektas“ ir valstybiniu žemėtvarkos institutu Klaipėdos valstybinio jūrų uosto plėtojimo taryba (sudėtis: susisiekimo ministras (tarybos pirmininkas) J. Biržiškis, statybos ir urbanistikos ministras (tarybos pirmininko pavaduotojas) A. Vapšys, pramonės ir prekybos ministro pavaduotojas K. Baranauskas, Klaipėdos miesto tarybos pirmininkas V. Čepas, Finansų ministerijos Įmonių finansų departamento direktorius A. Križinauskas, Lietuvos mokslų akademijos akademikas A. Kudzys, Klaipėdos miesto meras B. Petrauskas, žemės ūkio ministro pavaduotojas A. Rusakevičius ir ekonomikos ministras J. Veselka), 1993-09-14 posėdyje patvirtino rezervines teritorijas, kurių reikės Klaipėdos valstybinio jūrų uosto plėtrai.

Vėliau, vykdydamos 1994-01-13 Vyriausybės nutarimo Nr. 16 nuostatas Susisiekimo ministerija ir Klaipėdos miesto valdyba Vyriausybei pasiūlė kitas, tolimesnei uosto plėtrai reikalingas teritorijas.

Pagal minėtus parengiamuosius dokumentus Lietuvos Respublikos Vyriausybė 1993-11-03 nutarimu Nr. 822 ir 1994-05-16 nutarimu Nr. 376 nustatė rezervinių teritorijų, reikalingų Klaipėdos valstybinio jūrų uosto plėtrai, sąrašus ir plotus.

Audito metu nustatyta, kad rezervinės teritorijos buvo nustatytos Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcijai neturint konkrečių planų dėl uosto plėtros ir šių teritorijų įsisavinimo.

Pažymėtina, kad rezervinių uosto teritorijų samprata buvo apibrėžta tik 2002-12-05 – Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatymo (2002-12-05 įstatymo Nr. IX – 1266 red.) 2 straipsnyje – Uosto rezervinės teritorijos – tai uosto teritorijai plėsti reikalingos su uosto teritorija turinčios ribas Lietuvos Respublikos teritorijos dalys, kurių sąrašą tvirtina Lietuvos Respublikos Vyriausybė. Taip pat papildžius minėto įstatymo 22 straipsnį, 3 dalyje buvo nustatyta, kad uosto rezervinėse teritorijose esantys statiniai ar kitas nekilnojamasis turtas negali būti perduodami privačion nuosavybėn, juo negali būti užtikrinami trečiųjų asmenų įsipareigojimai ir iš jo negali būti išieškoma pagal kreditorių reikalavimus. Atkreiptinas dėmesys, kad šie svarbūs pakeitimai ir papildymai Uosto įstatyme buvo įtvirtinti praėjus net 9 metams po rezervinių teritorijų nustatymo.

Lietuvos Respublikos susisiekimo ministerija ir Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija iki šiol nėra galutinai parengusios rezervinių teritorijų tvarkymo, naudojimo bei priežiūros tvarkos. Klaipėdos

valstybinio jūrų uosto direkcija informavo, kad Susisiekimo ministerija 2004-01-09 pateikė Lietuvos Respublikos Vyriausybės kanceliarijai nutarimo „Dėl ūkinės veiklos uosto rezervinėse teritorijose, rezervinių teritorijų priežiūros bei tvarkymo taisyklių patvirtinimo“ projektą, 2004-01-27 projektas svarstytas ministerijų valstybės sekretorių pasitarime, ir šiuo metu rengiamas pakartotinam teikimui.

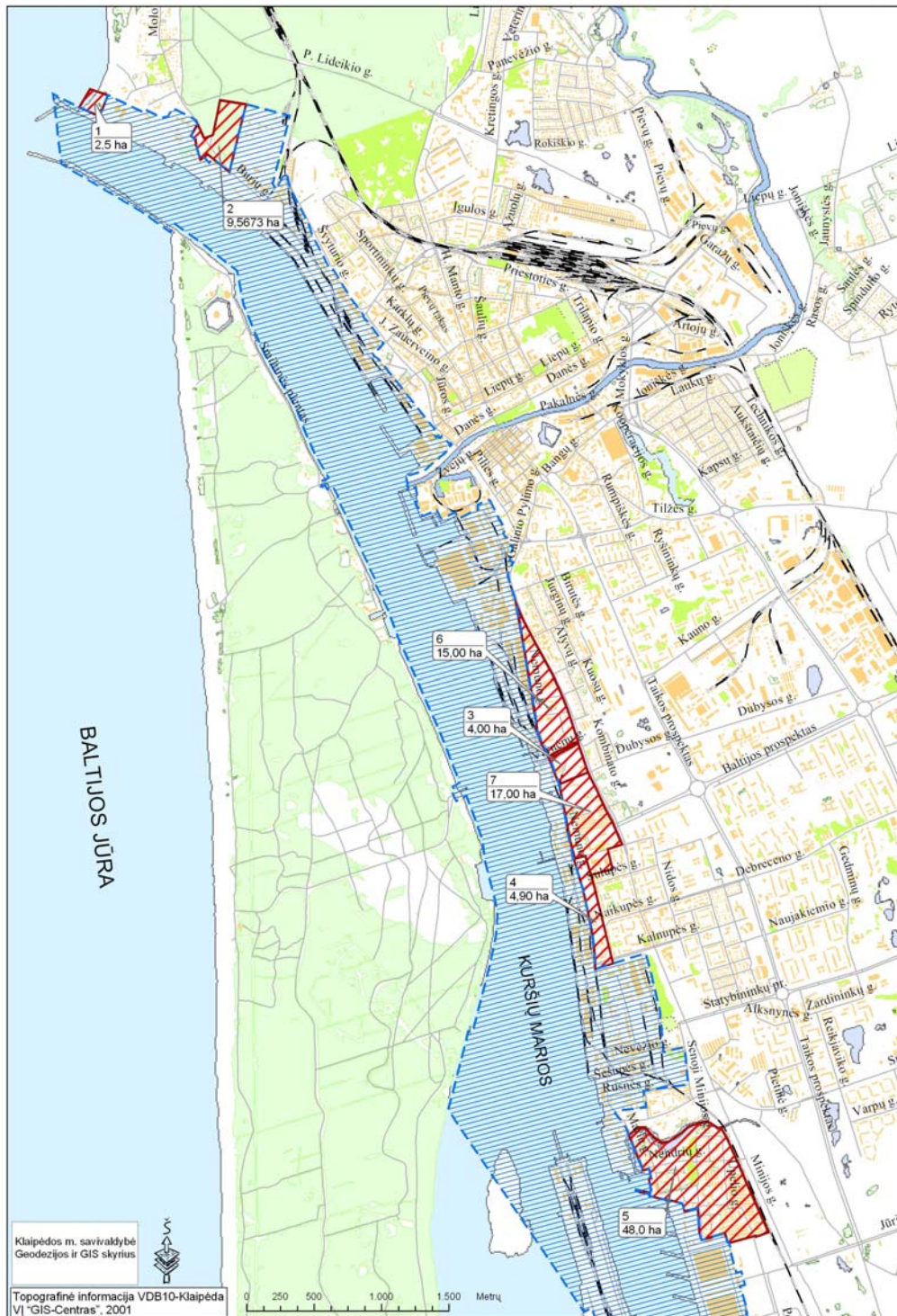
Šios teritorijų naudojimo tvarkos bei jose esančio nekilnojamojo turto panaudojimo reglamentavimo nebuvimas, kaip matysime vėliau, buvo vienas iš esminių elementų, lėmusių aplinkybę, kad rezervinės teritorijos buvo panaudotos ne jūrų uosto plėtrai.

Minėtuose Vyriausybės nutarimuose Klaipėdos valstybinio jūrų uosto plėtrai buvo nustatytos septynios rezervinės teritorijos. Jų bendras plotas atliekant auditą buvo 100,9673 ha. Šių teritorijų nustatymo data, pagrindas, pavadinimai ir plotai pateikiami 2 lentelėje ir pridedamoje Klaipėdos miesto plano ištraukoje. Rezervinės uosto teritorijos plane pažymėtos raudona, o esama uosto teritorija – mėlyna spalva.

2 lentelė

Eil. Nr.	Rezervinės teritorijos nustatymo pagrindas	Teritorijos pavadinimas pagal aktualią Vyriausybės nutarimo redakciją	Sklypo Nr. pridedamame plane	Sklypo plotas, ha
1.	Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1993-11-03 nutarimo Nr.822 3 punktas.	Teritorija prie Šiaurinio molo.	1	2,5
2.	Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1993-11-03 nutarimo Nr.822 3 punktas (2002-05-16 nutarimo Nr. 679 redakcija).	„Lietuvos ir JAV akcinei bendrovei „Klaipėdos nafta“ plėsti skirta teritorija.	2	9,5673
3.	Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1993-11-03 nutarimo Nr.822 3 punktas.	Teritorija tarp akcinės bendrovės Smiltynės perkėlos ir Laivų krovos akcinės bendrovės „Klaipėdos Smeltė“.	3	4,0
4.	Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1993-11-03 nutarimo Nr.822 3 punktas.	Teritorija tarp Nemuno ir Žalgirio gatvių.	4	4,9
5.	Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1994-05-16 nutarimu Nr.376 1.1 punktas.	Teritorija tarp Minijos gatvės, Valstybinės Vakarų laivų remonto įmonės ir Smeltės upelio.	5	48,0
6.	Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1994-05-16 nutarimo Nr.376 1.2 punktas.	Teritorija tarp Minijos ir Nemuno gatvių iki įvažiavimo į Smiltynės perkėlą.	6	15,0
7.	Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1994-05-16 nutarimo Nr.376 1.3 punktas.	Teritorija tarp Minijos ir Nemuno gatvių nuo Dubysos ir Strėvos gatvių, įskaitant statomo vaistų sandėlio teritoriją.	7	17,0
<b>Viso:</b>				<b>100,9673</b>

3 pav. Ištrauka iš Klaipėdos miesto plano, kuriame nužymėtos LRV nutarimais nustatytos rezervinės teritorijos Klaipėdos valstybinio jūrų uosto plėtrai



## IŠVADOS

1. Lietuvos Respublikos Vyriausybė 1993-11-03 nutarimu Nr. 822 ir 1994-05-16 nutarimu Nr. 376 Klaipėdos valstybinio jūrų uosto plėtrai nustatė septynias rezervines teritorijas, kurių bendras plotas atliekant auditą buvo 100,9673 ha.

Visos šios rezervinės teritorijos buvo nustatytos Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcijai neturint konkrečių planų dėl uosto plėtros, nežinant realaus papildomų teritorijų poreikio bei jų įsisavinimo galimybių.

2. Rezervinių uosto teritorijų samprata ir teisinis statusas buvo apibrėžti tik 2002-12-05 (2002-12-05 Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatymo Nr. IX – 1266 red.), praėjus daugiau kaip devyneriems metams po jų nustatymo.

3. Lietuvos Respublikos susisiekimo ministerija ir Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija iki šiol nėra galutinai parengusios rezervinių teritorijų tvarkymo, naudojimo bei priežiūros tvarkos.

## REKOMENDACIJOS

Susisiekimo ministerija ir Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija siekdamos visapusiškai prižiūrėti ir kontroliuoti rezervines uosto teritorijas bei apsaugoti valstybės viešą interesą, turėtų:

- galutinai parengti ir pateikti Lietuvos Respublikos Vyriausybei tvirtinti rezervinių teritorijų tvarkymo, naudojimo bei priežiūros tvarką.

### 3. UOSTO PLĖTRAI NUSTATYTŲ REZERVINIŲ TERITORIJŲ PARINKIMAS IR JŲ PRISKYRIMO TIKSLINGUMO ANALIZĖ

Prieš pradėdami nagrinėti atskirus audituojamų subjektų veiksmus, atliktus su Vyriausybės nutarimais nustatytais rezervinėmis uosto plėtrai skirtomis teritorijomis ir vadovaudamiesi per auditą surinktais įrodymais bei faktinėmis aplinkybėmis, manome, kad kai kurios Klaipėdos miesto teritorijos, priskirtos Klaipėdos valstybinio jūrų uosto plėtrai, nustatant joms rezervinių uosto teritorijų teisinį statusą, yra nustatytos netikslingai, neišanalizavus visų būtinų šių teritorijų charakteristikų – jose esančių gyventojų, pastatų bei kitų statinių kiekio ir charakteristikų, jų paskirties, išsidėstymo šiose teritorijose ir kitų veiksnių, tokių kaip teritorijų ir nekilnojamojo turto išpirkimo iš privačių asmenų galimybių analizė, tam reikalingų lėšų kiekis ir pan.

Atsižvelgiant į audito metu nustatytas aplinkybes, Valstybės kontrolės nuomone galima konstatuoti kai kurių rezervinių teritorijų parinkimo neekonomiškumą bei netikslingumą. Pateikiame savo išvadas dėl šių teritorijų priskirtų rezervinėms:

1. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1993-11-03 nutarimo Nr.822 3 punkte nustatyta 2,5 ha ploto teritorija prie Šiaurinio molo.

Šią rezervinę teritoriją sudaro 170 m. ilgio kopų ir paplūdimio juosta. Aiškių šios teritorijos panaudojimo ir įsisavinimo planų Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija iki šiol nėra parengusi. Tik tuo atveju, jeigu Japonijos tarptautinio bendradarbiavimo agentūra JICA savo 2004 m. Klaipėdos valstybinio jūrų uosto plėtros studijoje patvirtins, kad tikslinga statyti giliavandenį uostą ties Melnrage, bus svarstoma šios teritorijos įjungimo į uosto teritoriją galimybė.

2. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1993-11-03 nutarimo Nr.822 3 punkte (2002-05-16 nutarimo Nr. 679 redakcijoje „Lietuvos ir JAV akcinei bendrovei „Klaipėdos nafta“ plėsti skirta teritorija) nustatyta 9,5673 ha ploto teritorija.

Šią rezervinę teritoriją planuoja įsisavinti AB „Klaipėdos nafta“, kuri planuoja statyti su krovos technologijomis nesusietus pagalbinius ir administracinius pastatus. Ateityje čia bus bandoma suplanuoti ir molo pasienio kontrolės punkto tikrinimo postą. Tačiau šiems tikslams būtų panaudota tik labai nedidelė šios rezervinės teritorijos dalis. Didžioji dalis šios rezervinės teritorijos jūrų uosto plėtrai gali būti nepanaudota, kadangi ją užima valstybinis miškas. Kaip nurodė Klaipėdos jūrų uosto direkcija, AB „Klaipėdos nafta“ krovos pajėgumą plečia ir veiklą vysto rekonstruodama ir modernizuodama įmonę esamose uosto ribose.

3. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1994-05-16 nutarimo Nr.376 1.1 punkte nustatyta 48,0 ha ploto teritorija tarp Minijos gatvės, Valstybinės Vakarų laivų remonto įmonės ir Smeltės upelio.

Šioje rezervinėje teritorijoje Valstybės įmonėje „Registru centras“ yra įregistruoti 129 žemės sklypai – 17,3546 ha bendro ploto. Iš jų:

- privačios nuosavybės žemė (namų valdos) – 122 sklypai, 11,4876 ha ploto;
- valstybės žemė valdoma nuomos teise (lengvųjų automobilių garažai) – 3 sklypai, 2,942 ha ploto;
- piliečių ir valstybės žemė valdoma bendrosios dalinės nuosavybės teise – 0,164 ha (2 sklypai);
- Klaipėdos apskrities viršinininko administracijos vardu įregistruota valstybės žemė – 2,761 ha (2 sklypai).

Audito metu nustatyta, kad šioje teritorijoje namų valdose esantys gyvenamieji namai statyti prieš 30 – 40 metų; gyvenamųjų namų eksploatavimui faktiškai naudojami žemės sklypai yra privatizuoti, perkant žemę iš valstybės arba atkuriant į ją nuosavybės teises, kitiems objektams valstybinė žemė yra išnuomota.

Atsižvelgiant į tai, kad privačios nuosavybės faktiškai naudojami žemės sklypai šiame Klaipėdos jūrų uosto rezerviniame 48 ha žemės plote yra tolygiai išsidėstę ir kad šiai teritorijai išpirkti reikalingos itin didelės lėšos, kurios šiuo atveju būtų panaudotos ekonomiškai netikslingai; į tai, kad Klaipėdos valstybinio jūrų uosto plėtrai rezervines teritorijas galima būtų nustatyti ir kitose Klaipėdos miesto

vietose; į tai, kad Klaipėdos valstybinio jūrų uosto plėtrai skirtų dalies šių teritorijų panaudojamas būtų ribojamas, šiose teritorijose įrengiant ir statant naujus uosto infrastruktūros objektus, nes statant šiuos objektus jiems nustatoma jūrų uosto bei atskirų jos objektų sanitarinė apsaugos zona, kurioje negalima gyvenamoji funkcija, atsižvelgiant į kitus veiksnius, konstatuotina, kad ši Klaipėdos valstybinio jūrų uosto plėtrai nustatyta rezervinė teritorija 1993 metais yra parinkta netinkamai, ją išpirkti yra ekonomiškai netikslinga.

## IŠVADOS

1. Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija iki šiol nėra parengusi Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1993-11-03 nutarimo Nr. 822 3 punkte nustatytos 2,5 ha ploto teritorijos prie Šiaurinio molo panaudojimo ir įsisavinimo planų. Tik 2004 m. pabaigoje planuojama priimti sprendimus dėl šios rezervinės teritorijos įsisavinimo ir panaudojimo tikslingumo bei galimumo.

2. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1993-11-03 nutarimo Nr. 822 3 punkte (2002-05-16 nutarimo Nr. 679 redakcijoje Lietuvos ir JAV akcinei bendrovei „Klaipėdos nafta“ plėsti skirta teritorija) didžiosios nustatytos 9,5673 ha teritorijos dalies panaudojimas Klaipėdos valstybinio jūrų uosto plėtrai gali būti ribojamas, nes ją užima valstybinis miškas.

3. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1994-05-16 nutarimo Nr. 376 1.1 punkte nustatytoje 48,0 ha ploto teritorijoje tarp Minijos gatvės, Valstybinės Vakarų laivų remonto įmonės ir Smeltės upelio Valstybės įmonėje Registrų centras yra įregistruoti 129 žemės sklypai – 17,3546 ha bendro ploto. Didžiąją jų dalį sudaro privačios nuosavybės žemė – 122 namų valdų žemės sklypai, užimantys 11,4876 ha ploto.

Šiose namų valdose esantys gyvenamieji namai statyti prieš 30 – 40 metų, didžioji dalis žemės sklypų yra privatizuoti, rezervinėje teritorijoje tolygiai išsidėstę, tad šią teritoriją panaudoti kaip rezervinę ekonomiškai netikslinga.

Mūsų nuomone, šios trys Klaipėdos valstybinio jūrų uosto plėtrai nustatytos rezervinės teritorijos yra parinktos neįvertinus visų būtinų tam aplinkybių, neturint pagrįstų planų dėl jų įsisavinimo, neįvertinus to, kad jas išpirkti iš privačių asmenų yra ekonomiškai netikslinga, o kai kuriais atvejais dėl privačių objektų gausos net neįmanoma.

## REKOMENDACIJOS

*Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcijai ir Susisiekimo ministerijai siūlome inicijuoti:*

1. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1993-11-03 nutarimo Nr. 822 (2002-05-16 nutarimo Nr. 679 redakcija) priede nurodytos Lietuvos ir JAV akcinei bendrovei „Klaipėdos nafta“ plėsti skirtos teritorijos ploto patikslinimą;

2. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1994-05-16 nutarimo Nr. 376 1.1 papunktyje nurodytos Klaipėdos valstybiniam jūrų uostui plėsti skirtos rezervinės teritorijos tarp Minijos gatvės, Valstybinės Vakarų laivų remonto įmonės ir Smeltės upelio ploto patikslinimą.

Atsižvelgiant į išdėstytas aplinkybes, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1993-11-03 nutarimo Nr.822 3 punkte nustatyta 2,5 ha ploto teritorija prie Šiaurinio molo ir teritorijos, kurios mūsų nuomone, rezervinėms priskirtos netinkamai, toliau atliekant auditą buvo nagrinėjamos ne visose audito ataskaitos dalyse.

#### **4. AUDITUOJAMŲ SUBJEKTŲ VEIKSMAI VYRIAUSYBĖS NUSTATYTOSE REZERVINĖSE TERITORIJOSE**

Nustačius Klaipėdos valstybiniam jūrų uostui plėsti reikalingas rezervines teritorijas minėtais Vyriausybės nutarimais buvo apriboti veiksmai dėl šių teritorijų, t.y.1993-11-03 nutarimo Nr.822 5.2 punkte ir 1994-05-16 nutarimo Nr.376 2 punkte buvo nustatyta, kad Klaipėdos miesto valdyba turi:

- rezervines teritorijas Klaipėdos valstybiniam jūrų uostui perduoti pagal nustatytą tvarka parengtus ir suderintus planavimo projektus;
- rezervinių teritorijų naudojimo kitoms reikmėms, nesusijusioms su Klaipėdos valstybinio jūrų uosto veikla, klausimus derinti su Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija.

Toliau ataskaitoje nagrinėsime kiekvieno iš šių punktų vykdymą.

#### **4.1 Klaipėdos miesto valdybos vykdytas rezervinių teritorijų perdavimas Klaipėdos valstybiniam jūrų uostui pagal nustatyta tvarka parengtus ir suderintus planavimo projektus**

##### **4.1.1. Klaipėdos miesto bendrasis planas**

Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimai dėl rezervinių teritorijų jūrų uosto plėtrai nustatymo (1993-11-03 Nr.822 ir 1994-05-16 Nr.376) numatė, kad šias teritorijas Klaipėdos miesto valdyba turi perduoti Klaipėdos valstybiniam jūrų uostui pagal nustatytą tvarka parengtus ir suderintus planavimo projektus.

Audito metu nustatyta, kad nagrinėjamos teritorijos iki šiol nustatyta tvarka Klaipėdos valstybiniam jūrų uostui nėra perduotos. Atsižvelgiant į tai, kad dauguma veiksmų susijusių su rezervinių teritorijų planavimu, buvo atliekami po 1996 metų, rezervinių teritorijų planavimas ir perdavimas Jūrų uostui buvo nagrinėjamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo (1995-12-12 Nr.I-1120) ir jį įgyvendinančių teisės aktų nuostatomis. Šis įstatymas yra pagrindinis dokumentas, reglamentuojantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimą, taip pat fizinių, juridinių asmenų ir valstybės institucijų tarpusavio santykius šiame procese.

*Pagrindiniu teritorijų planavimo dokumentu pagal šio įstatymo nuostatas laikomas Lietuvos Respublikos ar konkretaus administracinio teritorinio vieneto, apskrities, savivaldybės ar jų dalių, bendrasis planas.*

Klaipėdos miesto savivaldybė viena iš pirmųjų Lietuvos Respublikoje parengė Klaipėdos miesto bendrąjį planą, kuris patvirtintas Klaipėdos miesto taryboje 1997-03-20 sprendimu Nr. 29.

Teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnyje teritorijų planavimas apibrėžiamas kaip kraštotvarkos reguliavimo procesas ir procedūra nustatant teritorijos ir žemės naudojimo tikslinę paskirtį, prioritetus, aplinkosaugos, paminklosaugos ir kitas sąlygas, formuojant žemės, vandens, miškų fondo, gyvenamųjų vietovių, gamybos bei infrastruktūros sistemą, reguliuojant gyventojų užimtumą, nustatant fizinių ir juridinių asmenų veiklos teritorijoje plėtojimo teises.

Bendrasis planavimas apibrėžiamas kaip kompleksinis planavimas nustatant teritorijos naudojimo prioritetus, raidos tikslus ir strategiją.

Šio įstatymo 3 straipsnyje be kitų teritorijų planavimo tikslų nurodoma:

- rezervuoti (nustatyti) teritorijas gyvenamųjų vietovių infrastruktūros ir kitų veiklos sričių, skirtingų rūšių žemės naudmenų plėtrai;
- suderinti fizinių ir juridinių asmenų ar jų grupių, visuomenės, savivaldybių ir valstybės interesus dėl teritorijos ir žemės sklypų naudojimo bei veiklos šioje teritorijoje plėtojimo sąlygų.

Teritorijų planavimo įstatymo 8 straipsnyje numatyta, kad planuojant teritorijas:

- nustatomi teritorijų naudojimo prioritetai;
- nurodomos svarbiems objektams ir infrastruktūrai rezervuojamos savivaldybės teritorijos;
- numatomos visuomenės poreikiams paimtinios teritorijos, jų laikino naudojimo režimas;

Taip pat numatyta, kad patvirtintas bendrasis planas įgauna teisinę galią ir tampa pagrindu rengti, keisti ar papildyti atitinkamo arba žemesnio lygmens bendrojo, specialiojo arba detaliojo teritorijų planavimo dokumentus, nustatyta tvarka paimti žemę visuomenės poreikiams, rezervuoti teritorijas valstybės, apskrities, savivaldybės bendrojo naudojimo objektams ir infrastruktūrai plėsti.

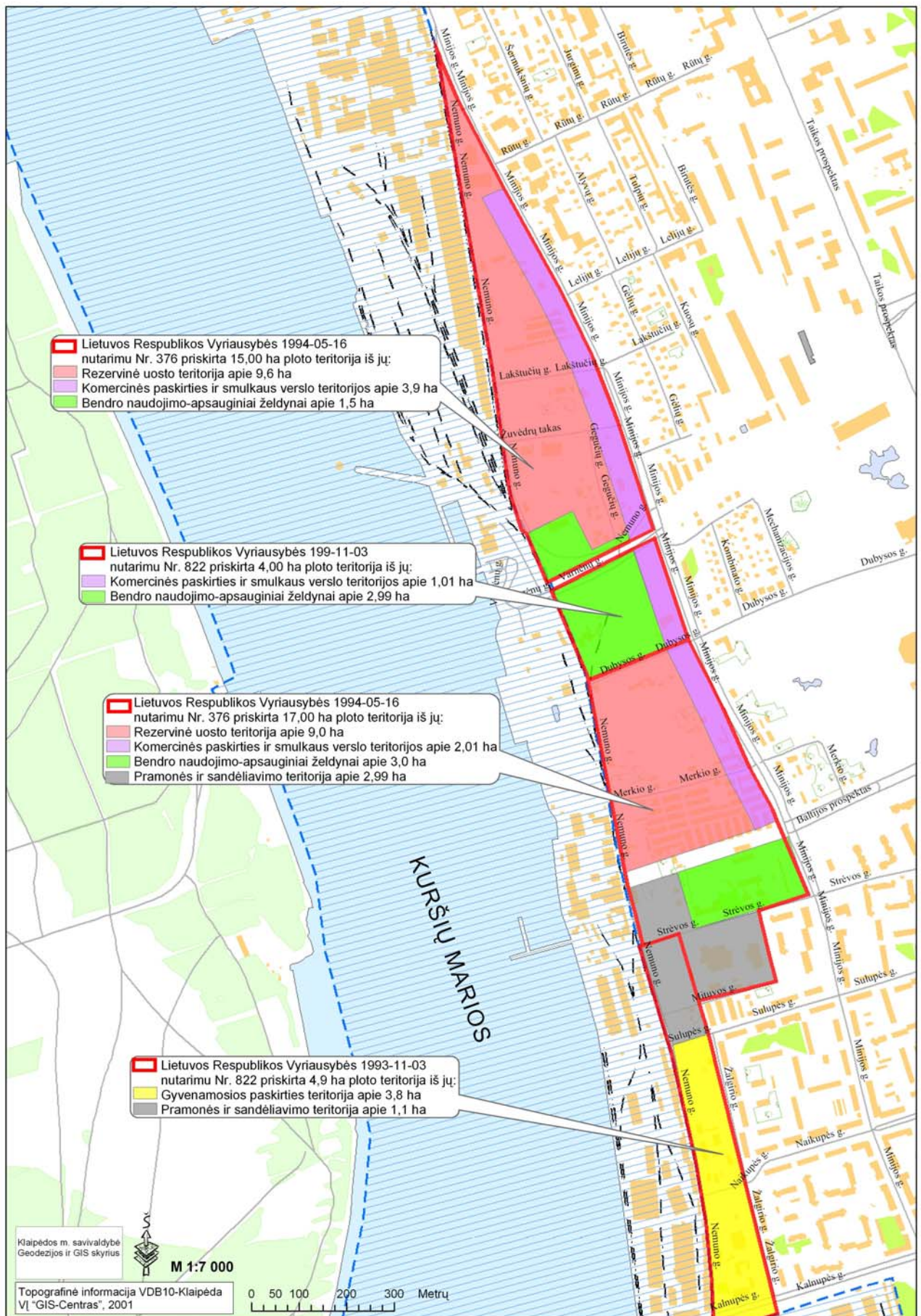
Minėto įstatymo 9 straipsnis nurodo, jog patvirtinus bendrąjį planą, netenka galios visi atitinkamo lygmens anksčiau priimti sprendimai, nustatantys teritorijos naudojimo prioritetus, raidos tikslus ir strategiją, taip pat detaliųjų planų ir specialiojo planavimo dokumentų sprendiniai, prieštaraujantys atitinkamo lygmens bendrojo plano sprendiniams.

Vadovaujantis teritorijų planavimo įstatymo nuostatomis, Klaipėdos miesto valdyba, rengdama ir tvirtindama Klaipėdos miesto bendrąjį planą bei atsižvelgdama į Vyriausybės nutarimais nustatytas rezervines teritorijas, skirtas plėsti strateginį Lietuvos Respublikos infrastruktūros objektą – jūrų uostą, šias teritorijas miesto bendrajame plane turėjo rezervuoti jūrų uosto plėtrai, kartu nustatydama laikinas šios teritorijos naudojimo sąlygas, aplinkybes dėl teritorijos paėmimo visuomenės poreikiams, bei išspręsdama kitus su tuo susijusius klausimus.

Klaipėdos miesto taryba, 1997-03-20 sprendimu Nr. 29 patvirtino Klaipėdos miesto bendrąjį planą, nesilaikydama Vyriausybės nutarimų (1993-11-03 Nr.822 ir 1994-05-16 Nr.376) nuostatų, nustatė, kad didžioji dalis iš toliau valstybinio audito ataskaitoje nagrinėjamų rezervinių teritorijų bus panaudota kitoms, o ne jūrų uosto reikmėms.

Audito metu parengėme Klaipėdos miesto bendrojo plano brėžinį, kuriame šis faktas ir buvo pateiktas (po juo esančioje lentelėje pateikiama išsamesnė šio sprendimo reikšmės analizė):

4 pav. Ištrauka iš Klaipėdos miesto bendrojo plano, patvirtino Klaipėdos miesto tarybos 1997-03-20



Eil. Nr.	Rezervinė teritorija nustatyta Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu	Teritorijos pavadinimas pagal aktualią Vyriausybės nutarimo redakciją	Rezervinių teritorijų plotas (ha)	Klaipėdos miesto tarybos 1997-03-20 sprendimu Nr. 29 patvirtintame Klaipėdos miesto bendrajame plane nustatytas teritorijos naudojimo būdas
1.	1993-11-03 Nr. 822 3 punktas	Teritorija tarp AB „Smiltynės perkėla“ ir Laivų krovos AB „Klaipėdos Smeltė“.	4,0	1,01 ha – Komercinės paskirties ir smulkaus verslo teritorija 2,99 ha – Bendro naudojimo apsauginiai želdynai
2.	1993-11-03 Nr.822 3 punktas.	Teritorija tarp Nemuno ir Žalgirio gatvių.	4,9	3,8 – Gyvenamosios paskirties teritorija 1,1 – Pramonės ir sandėliavimo teritorija
3.	1994-05-16 Nr.376 1.2 punktas	Teritorija tarp Minijos ir Nemuno gatvių iki įvažiavimo į Smiltynės perkėlą.	15,0	3,9 ha – Komercinės paskirties ir smulkaus verslo teritorija 1,5 ha – Bendro naudojimo apsauginiai želdynai 9,6 – Rezervinė uosto teritorija
4.	1994-05-16 Nr.376 1.3 punktas	Teritorija tarp Minijos ir Nemuno gatvių nuo Dubysos ir Strėvos gatvių, įskaitant statomo vaistų sandėlio teritoriją.	17,0	2,0 ha – Komercinės paskirties ir smulkaus verslo teritorija 3,0 ha – Bendro naudojimo apsauginiai želdynai 3,0 – Pramonės ir sandėliavimo teritorija 9,0 – Rezervinė uosto teritorija
Lietuvos Respublikos Vyriausybė nutarimais šiose teritorijose nustatyta 40,1 ha ploto teritorija, skirtą jūrų uostui plėsti				Klaipėdos miesto taryba bendrajame plane Rezervinėms uosto teritorijoms priskyrė tik 18,6 ha ploto teritorijos

Klaipėdos miesto taryba (priedas Nr.1, Klaipėdos miesto tarybos posėdyje dalyvavusių tarybos narių sąrašas) 1997-03-20 sprendimu Nr. 29 patvirtino Klaipėdos miesto bendrąjį planą, kurį pasirašė Klaipėdos miesto meras S. Šukys.

Audito metu Klaipėdos miesto savivaldybė pateikė informaciją, kad miesto bendrojo plano sprendiniai buvo derinti su Klaipėdos miesto vyr. architektu A. Mureika, miesto savivaldybės planavimo departamento direktoriumi K. Macijausku, rajono savivaldybės architektūros urbanistikos tarnybos vyr. architektu (pavardė nenurodyta), KVAD Klaipėdos teritorijos padalinio vyr. konservatoriumi R. Bartkumi, Klaipėdos apskrities žemėtvarkos ir geodezijos skyriaus viršininku S. Tamoliu ir Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcijos direktoriumi V. Greičiūnu.

Atsižvelgiant į tai, kad Lietuvos Respublikos Vyriausybė nutarimais (1993-11-03 Nr. 822 ir 1994-05-16 Nr.376) Klaipėdos miesto valdybą įpareigojo rezervinių teritorijų panaudojimą kitoms, ne jūrų uosto reikmėms, suderinti su Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija, bei į tai, kad šiame miesto plane didžioji dalis iš toliau valstybinio audito ataskaitoje nagrinėjamų rezervinių teritorijų buvo suplanuota kitai, ne jūrų uosto veiklai, audito metu dėmesys atkreiptas į miesto savivaldybės nurodytą faktą, kad tokie miesto bendrojo plano sprendiniai su Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija buvo suderinti.

Atlikdami auditą nustatėme, kad Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcijos generalinis direktorius V. Greičiūnas bendrąjį miesto planą suderino su pastabomis, išdėstytomis Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcijos 1997-02-26 rašte Nr. 10-10-07, kurio Valstybės kontrolės auditoriams

nepateikė nei Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija nei Klaipėdos miesto savivaldybė. Šis dokumentas nebuvo rastas ir Klaipėdos miesto savivaldybės Architektūros ir urbanistikos skyriuje, kur saugoma visa surinkta su bendrojo miesto plano rengimu susijusi dokumentacija.

Be šio rašto iš Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcijos archyvo buvo gauti Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcijos (direktoriaus V. Greičiūno) 1996-11-08 raštai: Nr.730 – AB „Klaipėdos Miestprojektas“ (miesto bendrojo plano rengėjo) direktoriui J. Piparui; Nr.729 – Klaipėdos miesto merui S. Šukiui.

Šiuose raštuose jūrų uosto direkcija išsamiai išdėsto savo poziciją dėl rengiamo Klaipėdos miesto bendrojo plano. Ji teigia, kad Klaipėdos miesto bendrajame plane būtina tiksliai pažymėti rezervinių uosto plėtrai nustatytų teritorijų ribas, nustatytais Vyriausybės nutarimais (1993-11-03 Nr.822 ir 1994-05-16 Nr.376); taip pat kategoriškai nepritaria rezervinėse uosto teritorijose numatyti komercinės paskirties ir smulkaus verslo objektų statybą ar miesto želdynus.

*Šių raštų Valstybės kontrolės valstybiniams auditoriams Klaipėdos miesto savivaldybė taip pat nepateikė, jie nerasti ir bendrojo plano rengimo dokumentacijoje.*

Nesant jokių kitų dokumentų, patvirtinančių, kad Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija derino bendrojo miesto plano sprendinius, laikytina, kad Klaipėdos miesto taryba 1997-03-20 sprendimu Nr. 29 miesto bendrąjį planą patvirtino ir 21,5 ha rezervinių uosto teritorijų nustatė kitokį teisinį statusą negu Lietuvos Respublikos Vyriausybė, tuo pažeisdama Vyriausybės nutarimų (1993-11-03 Nr.822 ir 1994-05-16 Nr.376) nuostatas.

Atliekant auditą buvo nustatyti ir kiti Klaipėdos miesto bendrojo plano rengimo taisyklių pažeidimai:

Teritorijų planavimo įstatymo, įsigaliojusio 1996-01-01 ir galiojusio Klaipėdos miesto bendrojo plano rengimo ir tvirtinimo metu, 2 straipsnio 7 dalis numatė, kad planavimo organizatoriumi gali būti savivaldybė, kuri bendrojo planavimo dokumentų rengimą, derinimą ir tvirtinimą atlieka teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėse nustatyta tvarka. Įstatymo 23 straipsnyje pažymima, kad prieš teikiant tvirtinti, bendrojo teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai turi turėti atitinkamų institucijų raštišką pritarimą.

Vadovaujantis Statybos ir urbanistikos ministerijos 1996-11-22 įsakymu Nr.171 patvirtintu Miestų, miestelių ir kaimų bendrojo planavimo laikinųjų taisyklių 23.3 punktu Klaipėdos miesto bendrasis planas, teikiant jį tvirtinti miesto tarybai, be visų kitų institucijų, turėjo būti raštiškai suderintas su Sveikatos apsaugos ir Susisiekimo ministerijomis. 1997-03-20 Klaipėdos miesto tarybos sprendimo Nr. 29 rengimo dokumentacijoje bei visoje bendrojo plano rengimo, svarstymo su visuomene ir suinteresuotomis institucijomis, jo tvirtinimo dokumentacijoje, Sveikatos apsaugos ir Susisiekimo ministerijų raštiškų suderinimų nėra.

Bendrojo plano rengėjas – Klaipėdos miesto savivaldybė, audito metu nurodė, kad miesto bendrasis planas su šiomis ministerijomis buvo derinamas dar negaliojant Teritorijų planavimo įstatymui, dar negaliojant Statybos ir urbanistikos ministerijos įsakymui 1996-11-22 Nr.171. Klaipėdos miesto savivaldybė pateikė Sveikatos apsaugos, Susisiekimo, aplinkos apsaugos ir kitoms ministerijoms adresuotą 1995-12-07 raštą Nr. 264-09, kuriuo šie subjektai buvo informuoti apie rengiamą Klaipėdos miesto bendrąjį planą. Buvo prašyta parengti jų išvadas plano svarstymui, kuris vyks Statybos ir urbanistikos ministerijoje. Tačiau audito metu raštiškų šių ministerijų (išskyrus aplinkos apsaugos ministerijos) išvadų nėra nei miesto bendrojo plano rengimo dokumentacijoje, nei valstybiniam auditoriams pateiktoje papildomoje dokumentacijoje.

Pažymėtina, kad bendrojo plano derinimo metu, įsigaliojus Statybos ir urbanistikos ministerijos 1996-11-22 įsakymui Nr.171, Klaipėdos miesto bendrasis planas, teikiant jį tvirtinti miesto tarybai, be visų kitų institucijų, turėjo būti raštiškai suderintas su Susisiekimo ir Sveikatos apsaugos ministerijomis. Tas nebuvo padaryta.

Kad nebuvo šių institucijų raštiško suderinimo rodo audito metu buvo surinkta papildoma informacija dėl šio klausimo derinimo.

*Dėl derinimo su Lietuvos Respublikos susisiekimo ministerija.*

Audito metu Klaipėdos miesto bendrojo plano rengėjas UAB „Klaipėdos Miestprojektas“ valstybiniam auditoriams pateikė pasitarimo, įvykusio 1997-01-03, Klaipėdoje protokolą. Šiame pasitarime dalyvavę Susisiekimo ministras A. Žvaliauskas (posėdžio pirmininkas), Susisiekimo ministerijos Vandenių transporto departamento direktorius J. Darulis, Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcijos direktorius V. Greičiūnas, daugelio Klaipėdos valstybiniame jūrų uoste veikiančių krovos kompanijų vadovai nutarė „Prašyti Klaipėdos miesto savivaldybę ir Klaipėdos apskrities viršininko administraciją numatyti rezervines teritorijas šiaurinėje ir pietinėje dalyje nuo uosto ribų, jas neužstatyti, o rezervuoti šias teritorijas uosto plėtrai ateityje“. Kaip matyti iš vėlesnės bendrojo miesto plano rengimo ir tvirtinimo dokumentacijos, į šiuos prašymus Klaipėdos miesto savivaldybėje atsižvelgta nebuvo.

*Dėl derinimo su Lietuvos Respublikos Sveikatos apsaugos ministerija.*

Neįvertinusi fakto, kad Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1993-11-03 nutarimo Nr. 822, 3 punktu patvirtinta 4,9 ha ploto rezervinė teritorija ribojasi su Klaipėdos valstybinio jūrų uosto teritorija, Klaipėdos miesto taryba bendrajame plane nustatė, kad 3,8 ha šios teritorijos bus panaudota gyvenamajai paskirčiai. Tokiu būdu nebuvo įvertinta esamai uosto teritorijai reikalinga sanitarinė apsaugos zona, kurioje negalima gyvenamoji funkcija.

Su uostu besiribojančioje teritorijoje nustatant gyvenamąją paskirtį apribojamas esamos uosto teritorijos tolimesnis panaudojimas ir jos įsisavinimo galimybės, kadangi joje tampa negalima tam tikrų aplinką teršiančių objektų sandėlių ir tam tikrų mechanizmų statyba. Tokiu būdu, šioje rezervinėje teritorijoje nustačius gyvenamąją paskirtį buvo apribotas esamos uosto teritorijos įsisavinimas.

Atsižvelgiant į šiuos faktus, audito metu dėmesys atkreiptas į esamos uosto teritorijos sanitarinę apsaugos zoną ir tokio bendrojo plano sprendinio derinimą su Sveikatos apsaugos ministerija.

Lietuvos Respublikos Vyriausybė 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 patvirtino Specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, kurių 60 punkte nurodoma, kad gamybiniai objektai, pagal įmonės kenksmingumo klasę, turi savo sanitarines apsaugos zonas (t.y. žemės plotas tarp šių objektų ir gyvenamųjų pastatų) Priklausomai nuo įmonės kenksmingumo klasės ši zona yra nuo 50 iki 1000 metrų.

61 punkte nustatyta – jeigu pramonės įmonės išdėstytos kompleksiskai (pramonės rajonas, įmonių grupė) ir tarp jų nėra kitokios paskirties objektų, gali būti nustatoma bendra jų sanitarinė apsaugos zona, iš išorės gaubianti atskirų įmonių sanitarines apsaugos zonas.

63 punkte nustatyta, kad gamybinių ir komunalinių objektų sanitarines apsaugos zonas gali tikslinti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatyme numatyti planavimo organizatoriai, turintys teisę tvirtinti teritorijų planavimo dokumentus (bendruosius, detaliuosius, specialiuosius planus), kai jie įvertina teritorijų planavimo dokumento sprendinių poveikį žmonių sveikatai bei aplinkai ir juos suderina su Aplinkos ministerija ir Sveikatos apsaugos ministerija.

69 punkte nustatyta, kad gamybinių objektų sanitarinėse apsaugos zonose draudžiama statyti pramonės įmones, gamybinius pastatus ir įrenginius, kurių gamybos teršalai gali pakenkti jau esančios įmonės darbuotojų sveikatai, sugadinti medžiagas, įrenginius, produkciją, taip pat padidinti gyvenamosios zonos taršą; statyti gyvenamuosius namus“.

Pagal šias nuostatas rengiant Klaipėdos miesto bendrąjį planą AB „Pramprojektas“ parengė uosto brėžinį su jame nurodyta planuojama bendra uosto kaip kompleksinės pramonės įmonių grupės, sanitarinė apsaugos zona.

Nustatyta, kad svarstant bendrąjį planą šis sanitarinės apsaugos zonos planas Klaipėdos miesto savivaldybėje buvo įvardytas kaip „siūloma schema“, jis nebuvo suderintas su Sveikatos apsaugos ministerija, Visuomenės sveikatos centru, aplinkosaugos institucijomis, jam nebuvo pritarta ir miesto tarybos komitetuose. Klaipėdos miesto taryba į šį parengtą planą neatsižvelgė ir jo kartu su miesto bendruoju planu nepatvirtino, todėl Klaipėdos valstybinio jūrų uosto kaip kompleksinio pramonės rajono bendra sanitarinė apsaugos zona Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniuose nebuvo nužymėta.

Audito metu nustatyta, kad Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniai nebuvo suderinti su Sveikatos apsaugos ministerija. Nesant Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinių suderinimo su Sveikatos apsaugos ministerija, konstatuotina, kad buvo nesilaikyta tuo metu galiojusių bendrojo plano rengimo esminių taisyklių ir procedūrų, kurios privalomos pagal Statybos ir urbanistikos ministerijos 1996-11-22 įsakymu Nr.171 patvirtintas Miestų, miestelių ir kaimų bendrojo planavimo laikinųjų taisyklių 23.3 punkto nuostatas, įsigaliojusias 1997-01-01 ir galiojusias tvirtinant Klaipėdos miesto bendrąjį planą.

Vėlesniuose teisės aktuose dėl uosto sanitarinės apsaugos zonos nustatyta, kad Sveikatos apsaugos ministro 2001-01-05 įsakymu Nr. 10 patvirtintos Sanitarinių apsaugos zonų nustatymo ir priežiūros tvarkos priedo 26.2 punkte nustatyta „Prekybos uosto teritorijos“ sanitarinė apsaugos zona – 300 metrų.

Audito metu, kilus abejonių dėl Klaipėdos valstybinio jūrų uosto teisinio statuso, nustatyta, kad Klaipėdos valstybinis jūrų uostas (ar jo dalis) pagal galiojančius teisės aktus, tvarką ir normas nelaikomas prekybiniu. Tokį statusą turintis uostas Lietuvos Respublikoje buvo panaikintas. Jis ir žvejybos uostas buvo reorganizuoti į vientisą Klaipėdos valstybinį jūrų uostą 1994 metais. Audito metu išnagrinėję praktinį Klaipėdos valstybinio jūrų uosto veiklos pobūdį, manome, kad šis uostas veikia kaip universalus, todėl prekybinio jūrų uosto statusas turi būti tikslinamas, pritaikant jį vientisam uostui ir nustatant tokiam uostui būtinus apribojimus, įskaitant ir sanitarines apsaugos zonas. Pažymėtina, kad nustačius tokią 300 metrų zoną, ji apimtų didelius daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalus miesto centre, Minijos gatvėje. Todėl, mūsų nuomone, ši zona turi būti koreguojama.

Audito metu išreikšta Susisiekimo ministerijos, kaip valstybės įmonės Klaipėdos valstybinio jūrų uosto steigėjos, nuomone, Sveikatos apsaugos ministro 2001-01-05 įsakymu Nr. 10 patvirtintos Sanitarinių apsaugos zonų nustatymo ir priežiūros tvarkos, priedo 26.2 punktas taip pat turi būti tikslinamas.

## IŠVADOS

*Šioje darbo dalyje, kaip jau minėta, nebuvo nagrinėjamos tos trys Klaipėdos valstybinio jūrų uosto plėtrai nustatytos rezervinės teritorijos, kurios tokiai paskirčiai buvo parinktos netinkamai, t.y. neįvertinus visų būtinų tam aplinkybių, neturint pagrįstų planų dėl jų priskyrimo būtinumo ir įsisavinimo galimybių.*

*1. Lietuvos Respublikos Vyriausybė nutarimais (1993-11-03 Nr.822 ir 1994-05-16 Nr.376) nustatė 4 (40,1 ha ploto) teritorijas, skirtas strateginiam Lietuvos Respublikos infrastruktūros objektui – jūrų uostui – plėsti. Viename iš pagrindinių ir juridinę galią turinčių teritorijos planavimo dokumentų, Klaipėdos miesto bendrajame plane, numatytos teritorijos turėjo būti rezervuotos jūrų uosto plėtrai, atskiruose bendrojo miesto plano sprendiniuose nustatant laikinas šios teritorijos naudojimo sąlygas, aplinkybes dėl teritorijos paėmimo visuomenės poreikiams bei išsprendžiant kitus su tuo susijusius klausimus.*

*2. Iš Klaipėdos valstybinio jūrų uosto plėtrai nustatytų ir audito metu nagrinėtų 4 (40,1 ha ploto) rezervinių teritorijų Klaipėdos miesto taryba 1997-03-20 sprendimu Nr. 29 dalį, 21,5 ha, nustatė ne rezervinėms teritorijoms, o gyvenamajai paskirčiai, bendro naudojimo želdynams, komercinei paskirčiai ir smulkaus verslo, pramonės ir sandėliavimo teritorijai, tuo pažeidė Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimų, 1993-11-03 Nr. 822 5.2 punkto ir 1994-05-16 Nr. 376 2.2 punkto, nuostatas.*

3. Patvirtintas Klaipėdos miesto bendrasis planas parengtas nesilaikant miesto bendrojo plano rengimo esminių taisyklių ir procedūrų, privalomų pagal Statybos ir urbanistikos ministerijos 1996-11-22 įsakymu Nr.171 patvirtintų Miestų, miestelių ir kaimų bendrojo planavimo laikinųjų taisyklių 23.3 punkto nuostatas. Atskiri jo sprendiniai nesuderinti su Susisiekimo ir Sveikatos apsaugos ministerijomis:

- esant Susisiekimo ministerijos prieštaravimui dėl atskirų bendrojo miesto plano sprendinių;
- atskiruose bendrojo miesto plano sprendiniuose nenustačius bendros Klaipėdos valstybinio jūrų uosto sanitarinės apsaugos zonos, tuo dalinai ribojant esamos uosto teritorijos įsisavinimo galimybes. Iki 2001-01-05 galiojusiuose teisės aktuose reikalavimo tokią zoną nustatyti privalomai nebuvo, o suteikta teise tokią zoną nustatyti Klaipėdos miesto savivaldybė nepasinaudojo.

4. Sveikatos apsaugos ministras 2001-01-05 įsakymu Nr. 10 patvirtinto Sanitarinių apsaugos zonų nustatymo ir priežiūros tvarką, kurios priedo 26.2 punkte nustatė, kad Prekybos uosto teritorijos sanitarinė apsaugos zona sudaro 300 metrų, nors minėtas Prekybos uostas buvo panaikintas 1994 metais.

## **REKOMENDACIJOS**

1. Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcijai ir jos steigėjai – Susisiekimo ministerijai – imtis būtinų priemonių, kad šiuo metu Sveikatos apsaugos ministerijoje, pagal Lietuvos Respublikos Sveikatos priežiūros įstatymo 24 straipsnį rengiamoje Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir priežiūros tvarkoje, būtų:

- pavadinimas „Prekybos uosto teritorijos sanitarinė apsaugos zona“ pakeistas į „Klaipėdos valstybinio jūrų uosto sanitarinė apsaugos zona“;

- Klaipėdos valstybiniam jūrų uostui, kaip kompleksinei pramonės įmonių grupei, mūsų nuomone, privalomai turi būti nustatoma bendra sanitarinės apsaugos zona. Minėtame Sveikatos apsaugos ministro įsakyme prekybos uostui ši zona numatyta 300 metrų, tačiau, nepakeitus jos dydžio, ji apimtų išstisus daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalus miesto centre, Minijos gatvėje, todėl jos dydis turi būti koreguojamas.

### **4.1.2. Rezervinių Klaipėdos valstybinio jūrų uosto teritorijų detalieji planai**

Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimuose dėl rezervinių teritorijų jūrų uosto plėtrai nustatymo (1993-11-03 Nr.822 ir 1994-05-16 Nr.376) buvo nustatyta, kad šias teritorijas Klaipėdos miesto valdyba turi perduoti Klaipėdos valstybiniam jūrų uostui pagal nustatytą tvarką parengtus ir suderintus planavimo projektus. Tokie planavimo projektai – atskirų teritorijų detalieji planai rengiami bendrųjų planų pagrindu.

Klaipėdos miesto tarybai 1997-03-20 sprendimu Nr. 29 patvirtinus Klaipėdos miesto bendrąjį planą, pagal Teritorijų planavimo įstatymo 8 straipsnio nuostatas neteko galios visi anksčiau atitinkamo lygmens priimti sprendimai, nustatantys teritorijos naudojimo prioritetus, raidos tikslus ir strategiją, taip pat detaliųjų planų ir specialiojo planavimo dokumentų sprendiniai, prieštaraujantys atitinkamo lygmens bendrojo plano sprendiniams. Šis planas įgavo teisinę galią ir tapo pagrindu rengti, keisti ar papildyti atitinkamo arba žemesnio lygmens bendrojo, specialiojo arba detaliojo teritorijų planavimo dokumentus, nustatyta tvarka paimti žemę visuomenės poreikiams, rezervuoti teritorijas valstybės, apskrities, savivaldybės bendrojo naudojimo objektams ir infrastruktūrai plėsti.

Teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnio 1 dalies 5 punkte nustatyta, kad detalusis planavimas – tai savivaldybės teritorijos dalių planavimas žemės sklypo naudojimo ir veiklos jame plėtojimo sąlygoms, teisėms ir prievolėms nustatyti, pakeisti arba panaikinti;

Įstatymo 18 straipsnio 2 ir 3 dalyse apibrėžiama, – teritorijos detalusis planas yra dokumentas, kuriuo remiantis nustatomi veiklos sklype apribojimai, statybos ir teritorijos tvarkymo reikalavimai, žemės naudojimo tikslinė paskirtis, taip pat rengiami statybos projektai, visuomenės poreikiams paimama žemė ir kitas nekilnojamas turtas. Šis planas suteikia teises fiziniams ir juridiniams asmenims plėtoti veiklą žemės sklype.

Atkreiptinas dėmesys į aplinkybes, kad:

- tik rengiant detaliuosius planus yra nustatomos tikslios tos teritorijos planuojamo panaudojimo ir užstatymo sąlygos, numatoma gyventojų išskeldinimo iš šių teritorijų tvarka ir sąlygos, nuostolių kompensavimo jiems tvarka;

- tik parengus detaliuosius planus numatomi teritorijos įsisavinimo terminai;

- šie planai yra pagrindinė teisinė priemonė apriboti teritorijų panaudojimą kitai, ne jūrų uosto veiklai (atkurti nuosavybės teises į išlikusį nekilnojamąjį turtą, keisti esamų pastatų ir žemės sklypų funkcinę paskirtį į komercinės, ūkinės ar gyvenamosios paskirties);

- išsprendžiami kiti su teritorijų būsimu naudojimu susiję klausimai;

Atsižvelgiant į Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinius, aukščiau paminėtas teritorijų planavimo įstatymo nuostatas, Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija Vyriausybės nutarimais uosto plėtrai nustatytas rezervines teritorijas gali perimti tik parengus ir miesto savivaldybei patvirtinus rezervinės teritorijos ar jos dalies detalųjį planą.

Audito metu nustatyta, kad daliai teritorijų detalieji planavimo projektai nėra pradėti rengti (smulkiau analizuojama ataskaitos skyriuje – I ), daliai teritorijų pradėti rengti, bet nepatvirtinti (II) ir likusiai daliai yra parengti bei patvirtinti, bet teritorijos jų pagrindu neperduotos Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcijai (III).

Taigi Klaipėdos miesto valdyba Klaipėdos valstybiniam jūrų uostui nė vienos iš audituojamų rezervinių uosto teritorijų pagal nustatytą tvarką parengtus ir suderintus planavimo projektus neperdavė.

## **I. Teritorijos, kurioms nepradėti rengti detalieji planai**

1. Žemės sklypas prie Šiaurinio molo (sklypo plotas 2,5 ha);
2. Žemės sklypas skirtas plėsti Lietuvos ir JAV akcinę bendrovę Klaipėdos nafta (sklypo plotas 9,57ha);
3. Žemės sklypas tarp Minijos gatvės, valstybinės vakarų laivų remonto įmonės ir Smeltės upelio (sklypo plotas apie 48,0 ha).

Tokia tiek Klaipėdos valstybinio jūrų uosto, tiek Klaipėdos miesto savivaldybės (o vėliau – ir Klaipėdos apskrities viršininko administracijos) neveikla sukėlė visų rezervinėse teritorijose nekilnojamąjį turtą turinčių asmenų nuosavybės teisių ribojimą. Kaip anksčiau minėta, Vyriausybės nutarimu uosto plėtrai nustatyta 48 ha ploto rezervinė teritorija. Šią teritoriją 1994 metais priskyrus rezervinėms, o vėliau ją kaip rezervinę patvirtinus Klaipėdos miesto bendrajame plane, iki šiol yra ribojama šioje teritorijoje turinčių nekilnojamąjį turtą asmenų nuosavybės teisė. Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija reikalauja, kad šios teritorijos gyventojai norėdami savo privačiame ar nuomojamame žemės sklype statyti ar rekonstruoti pastatus ar kitus statinius, privalomai gautų uosto direkcijos leidimą tokį veiksma atlikti, nors tai įstatymiškai nėra iki galo reglamentuota. Be šio apribojimo Teritorijų planavimo įstatymo nuostatos reikalauja parengti sklypo detalųjį planą, kuriame teritorijos naudojimo pobūdis iš uosto rezervinės būtų pakeistas į kitą. Neplanuojant šios rezervinės teritorijos panaudojimo jūrų uosto plėtrai, joje 10 metų ribojama asmenų veiksmai su turima privačiąja nuosavybe.

Siekiant to išvengti, turi būti tikslinamas Vyriausybės nutarimas, kuriuo ši teritorija priskirta rezervinėms, bei koreguojamas miesto bendrasis planas. Audito metu nustatyta, kad VĮ Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija tokių būtinų veiksmų nesiėmė, nors būtinumui patikslinti Vyriausybės nutarimą, kuriuo ši teritorija priskirta rezervinėms, bei koreguojamas miesto bendrasis planas pritarė.

## **II. Teritorijos, kurioms pradėti rengti, bet nepatvirtinti detaliojo planavimo projektai**

1. Žemės sklypas tarp Minijos ir Nemuno gatvių iki įvažiavimo į Smiltynės perkėlą (sklypo plotas apie 15,0 ha).

Detalieji šios teritorijos atskirų dalių planai, Žemės sklypo Minijos g. 44 detalusis planas ir kvartalo tarp Minijos, Gegučių, Varnėnų ir Žuvėdrų tako g. užstatymo projektas, numatantys šių teritorijų

panaudojimą kitai, ne jūrų uosto veiklai, parengti ir Klaipėdos miesto savivaldybėje patvirtinti atitinkamai 2001 ir 1996 metais.

Visos šios rezervinės teritorijos detalusis planas iki šiol nėra galutinai parengtas ir patvirtintas.

Pažymėtina, kad visos šios teritorijos detalų planą 1998 metais pradėjo rengti ne Valstybės įmonė Klaipėdos valstybinis jūrų uostas, bet privataus kapitalo Klaipėdos jūrų krovinių kompanija „Bega“. Matydama, kad Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1994-05-16 nutarimu Nr. 822 nustatytoje rezervinėje teritorijoje statomi nauji pastatai, privatizuojami ten esantys objektai, „Bega“ kreipėsi į Klaipėdos miesto savivaldybę ir į Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkciją, įsipareigodama prižiūrėti ir tvarkyti šiuos rezervinės teritorijos plotus.

Klaipėdos miesto savivaldybė priėmė sprendimus, kuriais visos teritorijos detaliojo plano organizatoriumi paskyrė KJKK „Bega“. 2000 metais planavimo organizatoriaus funkcijas perėmė Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija, kadangi pagal Teritorijų planavimo įstatymo 16 straipsnį detaliojo plano organizatoriumi KJKK „Bega“ neturi teisės būti.

Šio detaliojo plano projektas buvo svarstomas 2000–2001 metais, tačiau jo rengimo procedūros buvo sustabdytos. Pagrindinė sustabdymo priežastis yra ta, kad tuo metu, kol Valstybinis jūrų uostas nesiėmė reikiamų veiksmų rengti šios teritorijos detaliojo plano ir jo pagrindu perimti šių teritorijų, Klaipėdos miesto savivaldybė ir Klaipėdos apskrities viršininko administracija šiose teritorijose fiziniams ir juridiniams asmenims pardavė pastatus, pardavė ir išnuomavo tiems pastatams eksploatuoti reikalingus žemės sklypus.

Naujieji pastatų savininkai ir žemės savininkai bei nuomininkai dėl įvairių priežasčių užprotestavo minėto detaliojo plano rengimą, nepritardami šioje teritorijoje numatomi vystyti uosto veiklai.

### **III. Teritorijos, kurioms parengti ir patvirtinti detalieji planai, tačiau Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija šių teritorijų neperėmė**

1. Žemės sklypas tarp valstybinės įmonės „Smiltynės perkėla“ ir valstybinio jūrų žvejybos uosto (sklypo plotas 4,0 ha);
2. Žemės sklypas tarp Nemuno ir Žalgirio gatvių (sklypo plotas 4,9 ha);
3. Žemės sklypas tarp Minijos ir Nemuno gatvių nuo Dubysos ir Strėvos gatvių, įskaitant vaistų sandėlio teritoriją (sklypo plotas apie 17,0 ha).

Šioms teritorijoms bendras detaliojo planavimo projektas (teritorijos tarp Nemuno, Minijos, Varnėnų, Smiltelės gatvių ir krantinių Nr.80 - 115) buvo parengtas ir patvirtintas tik 2000-03-30, Klaipėdos miesto tarybos sprendimu Nr. 68.

Detalioju planu buvo patvirtinta, kad dalis šių teritorijų bus panaudotos Klaipėdos valstybinio jūrų uosto plėtrai. Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 20 straipsnį 11 punkto nuostatomis, šioje

suplanuotoje teritorijoje neteko galios visi anksčiau priimti sprendimai dėl žemės naudojimo, užstatymo sąlygų, veiklos plėtojimo pobūdžio ir ribojimų.

Pagal Teritorijų planavimo įstatymo 20 straipsnio 12 punktą, Klaipėdos apskrities viršininkė V. Lukošienė ne vėliau kaip per 1 mėnesį nuo šio plano patvirtinimo dienos turėjo priimti sprendimą dėl valstybinio žemės kadastro duomenų pakeitimo, papildymo, pripažinimo netekusiais galios, ir Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui pateikti šiems veiksams atlikti būtinus dokumentus. Tokių Klaipėdos apskrities viršininko veiksmų pagrindu dalį šių rezervinių teritorijų turėjo perimti Klaipėdos valstybinis jūrų uostas.

Audito metu nustatyta, kad Klaipėdos apskrities viršininkė V. Lukošienė tokių įstatyme numatytų sprendimų nepriėmė. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1993-11-03 nutarimu Nr. 882 nustatytoje rezervinėje teritorijoje tarp valstybinės įmonės „Smiltynės perkėla“ ir Valstybinio jūrų žvejybos uosto esantį 2,56 ha ploto žemės sklypą, išnuomotą UAB „Baltic car Servis Klaipėda“, leido įkeisti. Rezervinės teritorijos žemės sklypo nuomos teisę šis juridinis asmuo įkeitė bankui, nors įsigaliojusiame detaliajame plane dalis šios teritorijos buvo numatyta keleivinio terminalo statybai iki 2005 metų.

Audito metu Klaipėdos apskrities viršininkė nurodė, jog sprendimo dėl duomenų patikslinimo ir pateikimo Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui nepriėmė, kadangi Valstybinio jūrų uosto direkcija per ketverius metus nuo detaliojo plano patvirtinimo nepateikė tokio turinio prašymo, t.y. neišreiškė pageidavimo tokias teritorijas perimti savo žinion.

Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija, atsakydama į klausimą dėl šių teritorijų perėmimo nurodė, kad šių teritorijų detaliojo plano sprendiniai paseno dar net nepradėjus jų įgyvendinti, todėl dėl duomenų patikslinimo į Klaipėdos apskrities viršininko administraciją jie nesikreipė, ir rengs minėtų detaliųjų planų patikslinimus.

Vėliau Klaipėdos jūrų uosto direkcija nurodė dar kitas priežastis, dėl rezervinių teritorijų perėmimo, t.y. vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-03-10 nutarimu Nr. 275, Uosto direkcija turi organizuoti perimtų rezervinių teritorijų, skirtų uostui plėtoti, aptvėrimą, apšvietimą ir apsaugą, o šių reikalavimų įgyvendinimui reikėtų apie 60 mln. Lt. Tokių lėšų skyrimui, tuo metu kai intensyviai investuojama į uosto infrastruktūrą, pasipriešino uosto naudotojai. Todėl prioritetas skiriamas esamos uosto infrastruktūros ir suprastruktūros modernizavimui ir plėtojimui dabartinėje uosto teritorijoje. Uosto direkcija pažymėjo, kad prieš perimant šias teritorijas būtina išskeldinti su uosto veikla nesusijusius objektus, todėl rezervinės teritorijos gali būti prijungiamos tik atsiradus realiam poreikiui.

Darytina išvada, kad net ir parengus kai kurių rezervinių uosto teritorijų detaliuosius planus, teritorijos nustatyta tvarka Klaipėdos valstybiniam jūrų uostui nebuvo perduotos. Pagrindinė to priežastis – Klaipėdos valstybinio jūrų uosto neveiklumas, teritorijų panaudojimo jūrų uosto plėtrai planų neturėjimas ir realaus poreikio nebuvimas.

## IŠVADOS

1. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimuose dėl rezervinių teritorijų jūrų uosto plėtrai nustatymo buvo įtvirtinta, kad šias teritorijas Klaipėdos miesto valdyba turi perduoti Klaipėdos valstybiniam jūrų uostui pagal nustatytą tvarką parengtus ir suderintus planavimo projektus. Tokie planavimo projektai – atskirų teritorijų detalieji planai turėjo būti parengti Klaipėdos miesto bendrojo plano pagrindu.

2. Detaliųjų planų pagrindu turėjo būti nustatyti veiklos rezervinėse teritorijose apribojimai, statybos ir teritorijos tvarkymo reikalavimai, žemės naudojimo tikslinė paskirtis, rengiami statybos projektai, visuomenės poreikiams paimama žemė ir kitas nekilnojamasis turtas. Tik tokių planų pagrindu Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija galėjo perimti atskiras rezervines teritorijas ar jų dalis uosto žinion.

3. Klaipėdos miesto valdyba Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimų (1993-11-03 Nr.822 ir 1994-05-16 Nr.376) nuostatose esančių įpareigojimų visas rezervines teritorijas perduoti Klaipėdos valstybiniam jūrų uostui neįvykdė ir teritorijų pagal parengtus ir suderintus planavimo projektus jūrų uostui neperdavė.

4. Detaliųjų planų, kurių pagrindu Klaipėdos miesto savivaldybė šias teritorijas turėjo perduoti uostui, rengimą turėjo inicijuoti Klaipėdos valstybinis jūrų uostas, kuris, per ilgesnį nei 10 metų laikotarpį:

4.1 trijų rezervinių teritorijų (60 ha) detaliųjų planų rengti net nepradėjo, jų rengimo neinicavo;

4.2 vienos rezervinės teritorijos (15 ha) detaliojo plano rengimo neinicavo tik perėmė šios teritorijos detalaus plano rengėjo funkcijas iš privataus juridinio asmens. Perimtojo plano rengimo procedūros buvo sustabdytos, kadangi jūrų uosto direkcijos neveikimo metu Klaipėdos miesto savivaldybė ir Klaipėdos apskrities viršininko administracija privatiems asmenims pardavė šioje teritorijoje esančius pastatus, pardavė ir išnuomavo valstybinės žemės sklypus, kurie ir užprotestavo šių planų rengimą.

4.3 inicijavo tik vieno detaliojo plano, apimančio 3 rezervines teritorijas (25,9 ha ploto), rengimą. Klaipėdos miesto taryba 2000-03-30 sprendimu Nr. 68 šį planą patvirtino, jame numatant dalies teritorijos panaudojimą Klaipėdos valstybinio jūrų uosto plėtrai. Tačiau jūrų uosto direkcija per ketverius detaliojo plano galiojimo metus į Klaipėdos apskrities viršininko administraciją dėl šių teritorijų perėmimo nesikreipė ir uosto žinion neperėmė.

5. Klaipėdos apskrities viršininko administracija (viršininkė – V. Lukošienė), Teritorijų planavimo įstatymo 20 straipsnio 12 punkto nuostatų neįvykdė, be to, toliau tęsė sprendimų dėl jūrų uosto plėtrai skirtų teritorijų panaudojimo kitoms, ne jūrų uosto reikmėms, priėmimą.

*Atsižvelgiant į tai, kad nė vienos iš šiuo metu rezervinių teritorijų statusą turinčių teritorijų detaliojo planavimo projektai nėra tinkamai parengti ir įgyvendinti, o didelė dalis šių teritorijų jau yra panaudota ne jūrų uosto reikmėms, audito metu buvo išnagrinėtas Vyriausybės nutarimų nuostatose įtvirtinto antrojo reikalavimo, kad teritorijų, naudojamų ne jūrų uosto veiklai, klausimai būtų derinami su Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija, vykdymą vykdydamas audituojamuose subjektuose.*

#### **4.2. Klaipėdos miesto valdybos vykdytas teritorijų, naudojamų ne jūrų uosto veiklai, derinimas su Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija.**

*Toliau vertinant rezervinių teritorijų naudojimą reikalinga paminėti, kad rezervinių teritorijų savininkas, kol jos nustatyta tvarka neperleistos ir neišnuomos privatiems asmenims, yra Lietuvos Respublika, o šių teritorijų valdytojas (priimančias galutinius sprendimus dėl nuosavybės teisių į žemę atkūrimo, žemės sklypų nuomos, pardavimo bei kitų sandorių) – iki 1995-03-26 buvo Klaipėdos miesto savivaldybė, o po šios datos – Klaipėdos apskrities viršininko administracija, nors kai kurie veiksmai, žemės sklypų formavimas, jų dydžių ir ribų nustatymas, architektūrinių – urbanistinių apribojimų sklypų naudojimui nustatymas ir kai kurie kiti veiksmai pagal Vyriausybės nutarimais patvirtintą tvarką iki šios dienos liko miestų (rajonų) savivaldybių valdybų (merų) kompetencijoje.*

Klaipėdos miesto valdyba kiekvieno šiose teritorijose esančio žemės sklypo panaudojimą kitai, nesusijusiai su uosto veikla, paskirčiai (nuo pat rezervinių teritorijų priskyrimo dienos iki šiol žemės sklypo naudojimo paskirtį nustato Klaipėdos miesto savivaldybės valdyba), turi derinti su Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija, kadangi:

- tik uosto direkcija gali konstatuoti, ar sklype numatoma veikla yra susijusi su esama ar planuojama jūrų uosto veikla;

- tik uosto direkcija gali pritarti ar nepritarti kiekvienam rezervinėse teritorijose esančio žemės sklypo paskirties nustatymo atvejui ir sandoriui dėl galutinio sklypo panaudojimo.

Sąvoka „derinti“ šiuo atveju nebuvo formali. Šį institutą papildomai aiškinant pagal teisės teorijos mokslo pripažįstamus teisės normų aiškinimo metodus – loginį, istorinį, teleologinį (įstatymų leidėjo ketinimo) bei pagal audito metu išanalizuotus šių nutarimų tekstus ir jų rengimo dokumentus (Vyriausybei teiktus nutarimų projektus, aiškinamuosius raštus, teisės aktų leidyboje dalyvaujančių subjektų atsiliepimus ir siūlymus, bei kitus dokumentus), nustatyta, jog Lietuvos Respublikos Vyriausybė šiais teisės aktais siekė ne tik patvirtinti Klaipėdos valstybiniam jūrų uostui plėsti reikalingas teritorijas, bet ir apriboti jų naudojimą tokiu būdu, kad be jūrų uosto direkcijos sutikimo teritorija ne jūrų uosto veiklai nebūtų panaudota.

Siekiant išsiaiškinti, ar Klaipėdos miesto savivaldybės valdyba įvykdė Vyriausybės nutarimo reikalavimus ir su Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija suderino visus, uosto plėtrai nustatytose rezervinėse teritorijose esančių žemės sklypų paskirties nustatymo atvejus, buvo atlikti šie veiksmai:

1. Audito atlikimo metu, vadovaujantis iš audituojamų subjektų gauta bei valstybės įmonės Registrų centro Nekilnojamojo turto registre esančia informacija, atskirose Vyriausybės nutarimais priskirtose rezervinėse teritorijose buvo nustatytas žemės sklypų skaičius, jų plotai, duomenys apie jų savininkus ir naudotojus pagal nuosavybės formas. Pagal Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo 4 straipsnį visi Nekilnojamojo turto registre esantys duomenys nuo jų įrašymo laikomi teisingais ir išsamiais, kol jie nenuginčyti įstatymų nustatyta tvarka.

2. Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcijos suteiktos informacijos pagrindu nustatyta, kurie iš registruotų žemės sklypų buvo panaudoti kitoms reikmėms, nesusijusioms su Klaipėdos valstybinio jūrų uosto veikla, po teritorijų priskyrimo rezervinėms, to nesuderinus su Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija. Audito metu gauta informacija pateikiama priede Nr. 2.

Audito metu nustatyta, kad Klaipėdos miesto valdyba:

- 5 sklypų naudojimą ne jūrų uosto veiklai su Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija suderino;
- 25 sklypų naudojimą ne jūrų uosto veiklai su Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija nesuderino;

Pažymėtina, kad valstybinio jūrų uosto direkcija informacijos nepateikė dėl 13 sklypų naudojimų ne jūrų uosto veiklai, nes duomenų apie šių sklypų naudojimo suderinimą neturi. Duomenų nepateikė dėl sklypų Vėtros g. 9, Minijos g. 44 (0.5012 ha), Nemuno g. 39, Nemuno g. 51, Minijos g. 92b, Merkio g. 3, Nemuno g. 93a, Strėvos g. 3, Nemuno g. 115, Nemuno g. 121a, Žalgirio g. 12a, Žalgirio g. 2a, Nemuno g. 131.

Siekiant nustatyti, ar Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcijos ar pateikta informacija dėl teritorijų derinimo yra teisinga, buvo išnagrinėtas 0,5012 ha ploto valstybinės žemės sklypo (Minijos g. 44) nuomos UAB „Uotui“, V. Tamašauskienei ir G. Tamašauskui atvejis. Žemės sklypą 2002-08-19 iki 2101-08-19 šiems asmenims išnuomavo Klaipėdos apskrities viršinininko administracija, jame leisdama komercinės paskirties ir smulkaus verslo objektų statybą ir jų eksploataciją.

Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija Valstybės kontrolei nurodė, kad duomenų apie šio žemės sklypo paskirties nustatymą ir jo panaudojimo suderinimą neturi. Tačiau išanalizavus šios teritorijos detaliuosius planus nustatyta, kad tokį žemės sklypo panaudojimą kitai, ne jūrų uosto veiklai, suderino Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcijos generalinio direktoriaus pavaduotojas R. J. Valatka bei direktoriaus pavaduotojas infrastruktūros klausimais A. Kamarauskas, Klaipėdos apskrities viršinininkė V. Lukošienė, o 2001-06-14 žemės sklypo detalų planą patvirtino Klaipėdos miesto savivaldybės valdyba.

Kitų objektų derinimo netikrinome dėl didelės audito apimties.

Valstybės kontrolės nuomone aukščiau paminėti faktai reiškia nepakankamą Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcijos veiklos organizavimo kokybę, derinant rezervinių teritorijų panaudojimą ne jūrų uosto veiklai.

### ***Klaipėdos miesto valdyba***

Lietuvos Respublikos Vyriausybė įpareigojo Klaipėdos miesto valdybą rezervinių teritorijų panaudojimą, kitoms, ne jūrų uosto reikmėms, derinti su Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija. Atsižvelgiant į tai, audito metu Klaipėdos miesto savivaldybės administracijai buvo pateiktas žemės sklypų, panaudotų ne uosto veiklai sąrašas, ir ji buvo paprašyta pateikti dokumentus, kurie įrodytų kad tokie atvejai buvo suderinti su Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija.

Atsakydama į šį užklausimą, Klaipėdos miesto savivaldybės administracija 2003-12-18 rašte nurodė, kad tokius faktus įrodančių dokumentų neturi.

Siekiant nustatyti, ar Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos pateikta informacija yra patikima, audito metu nustatytas faktas, kad 1996-09-06 Klaipėdos miesto valdyba sprendimu Nr.397 (sprendimą suderino l. e. savivaldybės administratoriaus pareigas V. Anužis, miesto planavimo departamento vadovas K. Macijauskas, architektūros ir urbanistikos skyriaus viršininkas A. Mureika, vyr. juriskonsultė V. Aleksiūnienė, pasirašė Klaipėdos meras S. Šukys), vadovaudamasi 1995-12-12 teritorijų planavimo įstatymo 20 straipsniu, patvirtino vienos iš rezervinių teritorijų (15 ha ploto) dalies (kvartalas tarp Minijos, Gegučių, Varnėnų ir Žuvėdrų tako gatvių) užstatymo projektą. Šiuo sprendimu teritorijoje esančius fiziškai pažeistus, 80 ir daugiau procentų susidėvėjusius vieno aukšto pastatus (Gegučių g. 1/Žuvėdrų tako g. 18, Žuvėdrų tako g. 18, Gegučių g. 3, 5, 7, 13, 15, Gegučių g. 9, 11/Minijos g. 62; Gegučių g.17/Varnėnų 5; Varnėnų g. 7) leista rekonstruoti ir išvardytuose sklypuose statyti naujus, gyvenamosios paskirties namus, stomatologinę kliniką ir cheminę valyklą, nustatant tik pastatų aukščio apribojimus ir reikalavimus išsaugoti tam tikrus užstatymo principus.

Minėtu detalaus planavimo projektu buvo pakeistas ir žemės sklypų naudojimo pobūdis, jiems nustatant namų valdų teisinį statusą, todėl toks Klaipėdos miesto valdybos sprendimas privalėjo būti suderintas su Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija. Audito metu nustatyta, kad Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija 1996-09-05 raštu Nr. 551 tokiam sprendimui nepritarė. Šis raštas audito metu buvo rastas minėto valdybos sprendimo rengimo dokumentacijoje. Darytina išvada, kad Klaipėdos miesto valdyba, priimdama 1996-09-06 sprendimą Nr. 397, jūrų uosto direkcijos nuomonę žinojo ir į ją neatsižvelgė, todėl Valstybės kontrolei pateikta informacija kad duomenų apie šių objektų suderinimą su jūrų uosto direkcija nėra, yra neteisinga.

### ***Klaipėdos apskrities viršininko administracija***

Duomenys apie žemės sklypų panaudojimo kitai, ne jūrų uosto veiklai, atvejus, audito procedūrų metu buvo sutikslinti su Klaipėdos apskrities viršininko administracijos pateiktais duomenimis, nuosavybės teisių į žemę atkūrimo bylose, valstybinės žemės nuomos ar pardavimo bylose esančiais duomenimis. Nustatyta, kad su valstybinio jūrų uostu suderinta žemės sklypo Vėtros g. 9 (0,5547 ha) –10

metų nuoma – iki 2009-06-12; Žalgirio g. 4 (0,0957 ha) –50 metų nuoma – iki 2052-01-29; Lakštučių g. 6 (0,2514 ha) – 99 metų nuoma – iki 2102-08-11 ; Nemuno g. 117 (0,0986 ha) – nuoma 2 metams, iki 2005-01-01. Visais kitais atvejais nuo 1995 metų Klaipėdos apskrities viršininkai (nuo 1995-04-24 iki 1997-05-08 Jurgis Aušra; nuo 1997-01-15 iki 2000-11-15 Laisvūnas Kavaliauskas) netinkamai vykdė valstybinę žemės naudojimo kontrolę (Lietuvos Respublikos žemės įstatymo Nr. I - 446, 30 str.) – priiminėjo sprendimus dėl teritorijų panaudojimo kitoms, ne jūrų uosto reikmėms, neįsitikinę, ar tas teritorijų panaudojimo būdas vykdant minėtų Vyriausybės nutarimų nuostatas yra suderintas su jūrų uosto direkcija.

### **Žemės sklypų, panaudotų ne jūrų uosto veiklai, to nesuderinus su Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija, sąrašas**

Audito metu gauta Klaipėdos valstybinio jūrų uosto informacija dėl žemės sklypų panaudojimo ne jūrų uosto veiklai, bei duomenys dėl žemės sklypų, apie kurių derinimą jūrų uosto direkcija duomenų neturi, buvo sutikslinta su kitų audituojamų subjektų – Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos, Klaipėdos apskrities viršininko administracijos pateikta informacija bei su nuosavybės teisių į žemę atkūrimo byloje, valstybinės žemės nuomos ar pardavimo byloje esančia informacija. Tokiu būdu buvo gauti išsamūs duomenys apie žemės sklypus, panaudotus ne jūrų uosto veiklai, to nesuderinus su Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija. Nustatyta, kad Klaipėdos miesto savivaldybės valdyba priėmė 32 sprendimus (potvarkius) dėl žemės sklypų panaudojimo ne jūrų uosto veiklai, iš jų: 13 žemės sklypų komercinei, 17 gyvenamajai, 1 visuomeninei, 1 transporto ir ryšių paskirčiai.

Kadangi būtent Klaipėdos miesto savivaldybės valdyba buvo įpareigota tokius sprendimus su jūrų uosto direkcija suderinti, ir to neįvykdė, Valstybės kontrolės nuomone tokie sprendimai vertintini kaip daugkartiniai Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimų (1993-11-03 Nr.822, 5.2 p. ir 1994-05-16 Nr.376, 2 p.) nuostatų ignoravimai ir jų nesilaikymas. Šių sprendimų sąrašas ir juos priėmę asmenys pateikiami priede Nr. 3.

## **IŠVADOS**

*1. Klaipėdos miesto savivaldybės valdyba, nesuderinusi su Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija priėmė sprendimus (potvarkius) dėl 32 žemės sklypo panaudojimo kitoms, o ne jūrų uosto reikmėms. Tokie sprendimai vertintini kaip daugkartiniai Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimų (1993-11-03 Nr.822, 5.2 p. ir 1994-05-16 Nr.376, 2 p.) nuostatų ignoravimai ir jų nesilaikymas.*

*2. Klaipėdos apskrities viršininko administracija kaip institucija, nuo 1995 metų priimanti dėl teritorijų panaudojimo ne jūrų uosto, kitoms reikmėms, galutinius sprendimus, su jūrų uosto direkcija derino tik 4-ių žemės sklypų nuomą, o visais kitais atvejais esančių žemės sklypų, įregistruotų VI Registrų centro Nekilnojamojo turto registre, panaudojimo ne uosto veiklai, su jūrų uosto direkcija nederino.*

3. Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcijoje nėra pakankamai reglamentuotas rezervinėse teritorijose esančių žemės sklypų panaudojimo kitai, nesusijusiai su uosto veikla, paskirčiai derinimas.

## 5. PASTATŲ, GYVENAMŲJŲ BUTŲ PRIVATIZAVIMAS, NUOMA

*Audito metu buvo nustatyta, kad valstybinės žemės pardavimas ir nuoma privatiems asmenims tapo galima, kai šie asmenys iš valstybės ar savivaldybės įsigijo šiose rezervinėse teritorijose esančius pastatus ar statinius.*

### ***Pastatų privatizavimas***

Audito metu Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija nurodė, kad Vyriausybės 1994-05-16 nutarimu Nr.376, 1.2 punktu nustatyta Klaipėdos valstybiniam jūrų uostui plėsti skirta teritorija, esanti tarp Minijos ir Nemuno gatvių iki įvažiavimo į Smiltynės perkėlą (apie 15 ha) yra viena iš svarbiausių uosto plėtrai, tačiau jos detaliojo plano bei įsisavinimo planų rengimui kliudo joje esantys privačios nuosavybės pastatai, kurių savininkai – fiziniai asmenys, nesutinka su šioje rezervinėje teritorijoje numatoma vystyti uosto veikla. Atsižvelgiant į tokią gautą informaciją buvo išanalizuotos privačios nuosavybės objektų atsiradimo šioje rezervinėje teritorijoje aplinkybės.

Audito metu nustatyta, kad 1989–1993 metais Klaipėdos miesto valdybos potvarkiais iš šios rezervinės teritorijos buvo išskeldinti 103 gyventojai iš 28 gyvenamosios paskirties (daugiausiai daugiabučių) pastatų, kadangi šie pastatai trukdė Kartono fabriko valymo įrenginių statybai. Pažymėtina, kad kai kurių pastatų fizinio nusidėvėjimo procentas siekė apie 80 % ir daugiau. Išskeldintiems asmenims buvo suteiktas gyvenamasis plotas kitose miesto vietose.

Didžioji dalis pastatų (16, iš kurių buvo išskeldinti gyventojai) buvo privatizuoti 1992–1994 metais, surengus viešuosius aukcionus. Pastatų fizinio nusidėvėjimo procentas nebuvo kriterijus, kurio pagrindu objektai buvo įtraukiami į privatizuojamų objektų sąrašus arba paliekami nugriauti. Nustatyta, jog į privatizavimo programas būdavo įtraukiami ir pastatai, kurių fizinio nusidėvėjimo procentas siekė 80 % ir daugiau. Šių klausimų sprendimas buvo paliktas vienos privatizavimo komisijos nuožiūrai ir jokių objektyvių veiksnių, ribojusių šią teisę, galiojantys teisės aktai nenumatė.

Audito metu nustatyta, kad pastatų, esančių rezervinėse uosto teritorijose privatizavimas nebuvo sustabdytas ir po teritorijų priskyrimo rezervinėms datos – po šios datos buvo privatizuoti 5 šioje teritorijoje esantys pastatai: Lakštučių g. 4, Gegučių g. 3, Gegučių g. 9/ Minijos g. 62, Gegučių g. 12, Gegučių g. 16.

Tuo metu galiojantys teisės aktai, reglamentuojantys privatizavimą (Lietuvos Respublikos valstybinio turto pirminio privatizavimo įstatymas 1991-02-28 Nr. I - 1115; Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimai: 1991-04-12 Nr. 130 ir 1991-05-12 Nr. 174) nustatė, kad privatizavimo objektas yra įmonė, įstaiga, pastatas ar kitas valstybinis turtas, įtrauktas į privatizavimo programas.

Privatizuojamų objektų sąrašus ir programas rengdavo ir tvirtindavo Klaipėdos miesto privatizavimo komisija, juos suderinusi su Centrine privatizavimo komisija. Pagal patvirtintus sąrašus šių objektų privatizavimą viešo aukciono būdu vykdė Klaipėdos miesto privatizavimo tarnyba.

Valstybinio turto pirminio privatizavimo įstatymo 7 straipsnis nustatė, kokioms kategorijoms priklausantis turtas negali būti privatizuojamas. Klaipėdos valstybinio jūrų uosto plėtrai priskirtose rezervinėse teritorijose esančiam turtui jokių privatizavimo apribojimų įstatymas nenumatė, tačiau 7 straipsnio 3 punkte buvo nustatyta, kad Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimais, taip pat jais remiantis priimtais aukštesniosios pakopos vietos savivaldybių (vietinio ūkio objektams) nutarimais gali būti nustatomi ir kiti Respublikos ar vietinio ūkio objektai, kurių negalima privatizuoti.

### ***Gyvenamųjų butų privatizavimas***

Audito metu nustatyta, kad Klaipėdos valstybinio jūrų uosto plėtrai nustatytose rezervinėse teritorijose yra aštuoni daugiabučiai gyvenamieji namai: Nemuno g. 113, Nemuno 119A, Nemuno 133, Nemuno g. 75, Merkio 1, Nemuno 91, Merkio 4, Merkio 6. Jie teritorijų priskyrimo rezervinėms metu nuosavybės teise priklausė Klaipėdos miesto savivaldybei. Šiuose pastatuose yra 71 gyvenamasis butas.

Audito metu nustatyta, kad Klaipėdos miesto privatizavimo komisija, jau teritorijas priskyrus rezervinėms, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos butų privatizavimo įstatymu 1991-05-28 Nr. I - 1374, privatiems fiziniams asmenims pardavė daugiau kaip pusę šių butų, net 36, nors šio įstatymo 3 straipsnyje 2 dalyje buvo numatyta, kad miestų ir rajonų tarybos, atsižvelgdamos į pastatų būklę ir tvarkant bei rekonstruojant miestą, gyvenvietę ar kitokią teritoriją numatomus nugriauti pastatus, gali nustatyti neparduotinų gyvenamųjų namų ir kitokių pastatų, kuriuose įrengtos gyvenamosios patalpos, grupės ar atskirus namus. Ši nuostata galiojo nuo 1991-06-20 iki 2001-01-01, tačiau Klaipėdos miesto taryba tokia įstatymu suteikta teise nepasinaudojo, tokiu būdu apsunkindama šios teritorijos panaudojimą Klaipėdos valstybinio jūrų uosto plėtrai.

Audito metu buvo nustatytos kad Klaipėdos miesto taryba 1992-03-31 sprendimu Nr. 52, be kitų, pripažino neprivatizuotiniais ir namus, esančius Nemuno g. 71, 75, 91, 97, 113, 119 a, 133, 147, 165. Lietuvos Respublikos Vyriausybė 1993-11-03 nutarimu Nr. 822 nustatė rezervines uosto teritorijas, į kurias pateko ir minėti pastatai. Dėl galimo šių pastatų privatizavimo Klaipėdos miesto valdyba 1993-12-28 raštu Nr. 345 kreipėsi į Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkciją. Be to, Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija 1993-12-31 raštu Nr.326 miesto valdybai pranešė, kad šie namai yra uosto plėtrai nustatytose rezervinėse teritorijose, jie neturėtų būti privatizuoti, o juose esantys gyventojai turėtų būti išskeldinti. Gavusi jūrų uosto direkcijos raštą, Klaipėdos miesto valdyba 1994-02-03 sprendimu Nr. 11 iš dalies pakeitė ankstesnį savo sprendimą ir gyvenamuosius namus Nemuno g. 113, 119 a ir 133 leido privatizuoti.

Taigi, Klaipėdos miesto valdyba, ignoruodama Valstybinio jūrų uosto direkcijos nuomonę, šiuos butus leido privatizuoti. Privačių butų savininkai pagal galiojančius teisės aktus įgijo teisę iš valstybės pirkti ar nuomoti dalį gyvenamajam namui skirto žemės sklypo, todėl teritorijos dalies, kuri užstatyta minėtais gyvenamaisiais namais, panaudojimas Klaipėdos valstybinio jūrų uosto plėtrai tapo sudėtingesnis.

### ***Gyvenamųjų butų nuoma***

Audito metu nustatyta, kad likusius 35 šiuose namuose esančius butus nuosavybės teise valdo Klaipėdos miesto savivaldybė, o juose gyvena 114 nuomininkų (6 iš jų yra socialiai remtini). Minėtuose butuose gyventa dar iki Lietuvos Respublikos nepriklausomybės atstatymo, o butą atlaisvinus, pagal Klaipėdos miesto savivaldybės sudarytą sąrašą į jį yra įkeliamas kitas nuomininkas.

Pažymėtina, kad nei su vienu šių butų nuomininku Klaipėdos miesto savivaldybė iki šiol nėra sudariusi butų nuomos sutarčių.

Tik audito metu, 2003-12-04 Klaipėdos miesto savivaldybės taryba sprendimu Nr. 1-399 „Dėl savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčio“ nustatė, kad savivaldybės gyvenamųjų namų nuomos mokestis įvedamas nuo 2004-03-01.

Klaipėdos miesto savivaldybės taryba 2004-02-26 sprendimu Nr. 1-68 terminą, iki kurio turi būti sudarytos nuomos sutartys, pratęsė iki 2004-06-01.

## **IŠVADOS**

*1. Klaipėdos miesto privatizavimo komisija, po teritorijų priskyrimo rezervinėmis, vadovaudamasi Butų privatizavimo įstatymu ir Klaipėdos miesto valdybos sprendimais, privatiems fiziniams asmenims pardavė 36 butus, nors minėtame įstatyme buvo numatyta, kad miestų tarybos gali nustatyti neparduotinus gyvenamuosius namus ir kitokius pastatus, kuriuose įrengtos gyvenamosios patalpos.*

*2. Klaipėdos miesto valdyba 1994-02-03 sprendimu Nr. 11 leido privatizuoti Nemuno g. 113, 119a ir 133 esančius gyvenamuosius namus, nors miesto taryba 1992-03-31 sprendimu Nr. 52 juos nustatė kaip neprivatizuojamus. Tai buvo padaryta, neatsižvelgiant į Valstybinio jūrų uosto direkcijos nuomonę neprivatizuoti šių namų.*

*Privačių butų savininkai pagal galiojančius teisės aktus įgijo teisę iš valstybės pirkti ar nuomoti dalį gyvenamajam namui skirto žemės sklypo, todėl teritorijos dalies, kuri užstatyta minėtais gyvenamaisiais namais, panaudojimas Klaipėdos valstybinio jūrų uosto plėtrai tapo sudėtingesnis.*

*3. Likę rezervinėse teritorijose neprivatizuoti Klaipėdos miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausantys 35 butai buvo apgyvendinti, tačiau su šiuose butuose gyvenančiais asmenimis jau daugiau*

kaip dešimt metų Klaipėdos miesto savivaldybė nesudariusi butų nuomos sutarčių, tuo neekonomiškai naudodama ir valdydama savo turtą.

## 6. VALSTYBINIŲ INSTITUCIJŲ BENDRADARBIAVIMAS SPRENDŽIANT UOSTO PLĖTROS KLAUSIMUS

Pagal 1996-05-16 Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatymo Nr. I-1340 nuostatas Uosto valdymą organizuoja Uosto valdymo organai – Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija ir kitos valdymo institucijos.

5 pav.



Audito metu analizuojant Klaipėdos valstybinio jūrų uosto veiklą, jo valdymą ir jo bendradarbiavimą su kitomis institucijomis, nustatyta, kad klausimams, susijusiems su rezervinių uosto plėtrai skirtų teritorijų nustatymu ir įsisavinimu, didelę įtaką turi Klaipėdos valstybinio jūrų uosto plėtojimo taryba ir Klaipėdos valstybinio jūrų uosto taryba.

### 1. Klaipėdos valstybinio jūrų uosto plėtojimo taryba

Lietuvos Respublikos Vyriausybė, įgyvendindama Vyriausybės 1993 m. rugpjūčio 6 d. nutarimo Nr. 608 „Dėl Klaipėdos valstybinio jūrų uosto valdymo“ 1 punktą, patvirtino Klaipėdos valstybinio jūrų uosto plėtojimo tarybos nuostatus.

Patvirtintuose nuostatuose yra numatyta, kad Klaipėdos valstybinio jūrų uosto Plėtojimo taryba:

- veikia prie Vyriausybės ir vykdo konsultanto funkcijas, sprendžiant strateginius Uosto plėtojimo klausimus;
- koordinuoja Uosto, Klaipėdos miesto savivaldybės ir Vyriausybės santykius;
- nagrinėja ir teikia pasiūlymus Vyriausybei dėl prioritetinių uosto ūkinės plėtros kryptių nustatymo, uosto objektų privatizavimo klausimų, kitų strateginių uosto plėtojimo klausimų.

Pagal Plėtojimo tarybos nuostatuose nustatytą tvarką, tarybos posėdžiai yra šaukiami ne rečiau kaip du kartus per metus. Nagrinėjant audito metu pateiktus 1993-09-14 – 2003-11-25 Plėtojimo tarybos posėdžių protokolus, nustatyta, kad klausimai, susiję su rezervinėmis teritorijomis buvo svarstomi 11-oje posėdžių.

Pažymėtina, kad Plėtojimo tarybos posėdžių protokolai nefiksuoja konkrečių tarybos narių pozicijų, atstovaujančių atskiroms institucijoms, protokoluose nepateikiami atskirų narių pasisakymai svarstomais klausimais.

Audito metu nustatyta, kad nėra bendros tvarkos, kuri reglamentuotų, tarybose priimtų ir konkrečioms institucijoms pavestų sprendimų įgyvendinimą.

Pagal Plėtojimo tarybos nuostatus sprendimai taryboje laikomi priimtais tada, jeigu už juos balsuoja daugiau kaip pusė visų tarybos narių. Audito metu išnagrinėjus tarybos posėdžių protokolus bei surinkus papildomą informaciją iš tarybos narių, atstovaujančių audituojamus subjektus, nustatėme, kad posėdžiuose priimant sprendimus nebalsuojama. Remiantis audituojamų subjektų audito metu pateikta informacija bendradarbiavimas tarp institucijų (Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcijos, Klaipėdos miesto savivaldybės, Klaipėdos apskrities viršininko administracijos) yra laikomas nepakankamu: nėra grįžtamojo ryšio tarp institucijų, institucijos nepakankamai atstovaujamos taryboje.

## **2. Klaipėdos valstybinio jūrų uosto taryba**

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro 2002-09-20 įsakymu Nr. 3-465 patvirtintais Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direktorių tarybos, o vėliau Uosto tarybos (2003 m. sausio 24 d susisiekimo ministro įsakymas Nr. 3-40) nuostatais, pagrindinis Klaipėdos valstybinio jūrų uosto tarybai nustatytas uždavinys yra rengti Klaipėdos valstybinio jūrų uosto plėtros klausimus (programas).

Nustatyta, kad Taryba, vykdydama šį uždavinį, nagrinėja uosto naudotojų lėšų panaudojimo galimybes investicijoms uosto infrastruktūrai, svarsto naujų uosto objektų statybos, esamų objektų rekonstrukcijos ir modernizavimo projektus, rengia uosto plėtros programų projektus.

Audito metu nustatyta, kad nuo 1993-09-14 iki 2003-11-25 tik dviejuose (2003-05-23, 2003-06-24) posėdžiuose buvo svarstomi klausimai, susiję su rezervinėmis teritorijomis, jų panaudojimu Uosto plėtrai. Tarybos posėdžių protokoluose išdėstoma ne tik Tarybos kaip institucijos, pozicija, tačiau pateikiama ir atskirai kalbėjusių Uosto tarybos narių pozicija, o tai leidžia aiškiau įvertinti narių kaip suinteresuotų institucijų atstovų pozicijas. Nustatyta, kad Tarybos posėdžiuose, dažniausiai, priimant sprendimus nėra balsuojama, pritariant ar nepritariant sprendimams, nors Tarybos nuostatuose teigiama, jog sprendimai priimami, jei jiems pritaria daugiau kaip pusė visų posėdyje dalyvaujančių tarybos narių.

## IŠVADA

*Valdymo principai Uosto valdymo sistemoje, susiję su plėtros organizavimu ir institucijų bendradarbiavimu nėra pakankamai ir efektyviai realizuojami*

- *Nėra bendros tvarkos, kuri reglamentuotų, tarybose priimtų ir konkrečioms institucijoms pavestų sprendimų įgyvendinimą.*
- *Plėtojimo tarybos ir Uosto tarybos posėdžiuose priimant sprendimus nėra balsuojama.*
- *Plėtojimo tarybos posėdžių protokoluose nefiksuojamos tarybos narių pozicijos, kurios parodytų atskirų institucijų požiūrį, bendradarbiavimą sprendžiant uosto plėtros klausimus.*
- *Institucijų bendradarbiavimas laikomas nepakankamu - nėra grįžtamojo ryšio tarp institucijų, institucijos nepakankamai atstovaujamos taryboje.*

### **7. NUSTATYTI TEISĖS AKTŲ PAŽEIDIMAI, SUSIJĘ SU ŽEMĖS SKLYPAIS IR JUOSE ESANČIU NEKILNOJAMUOJU TURTU**

Audito metu, Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimais 1993-11-03 Nr.822 ir 1994-05-16 Nr.376 nustatytoje rezervinėse teritorijose, pagal audito metu nustatytus atrankos kriterijus buvo atrinktos ir išnagrinėtos valstybinės žemės sklypų – Lakštučių g. 4, Žuvėdrų tako g. 17, Mityvos g. 1, Minijos/Dubysos g. 90/3, Gegučių g. 3, Minijos g. 44 bylos.

Įvertinus žemės sklypuose – Lakštučių g. 4, Žuvėdrų tako g. 17, Mityvos g. 1, Minijos/Dubysos g. 90/3, Gegučių g. 3, Minijos g. 44 vykdytus nuomos, subnuomos bei pardavimo sandorius, nustatyta, kad Klaipėdos apskrities viršininko administracijoje ir Klaipėdos miesto savivaldybėje daugiau kaip 20 kartų pažeisti Lietuvos Respublikos Žemės nuomos, Teritorijų planavimo įstatymo, Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimų 1993-11-03 Nr. 822 ir 1994-05-16 Nr. 376, kuriais teritorijos priskirtos rezervinėms, Vyriausybės nutarimų dėl valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos, atsiskaitymo su valstybe už perkamus žemės sklypus taisyklių, taip pat statybos leidimų išdavimą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimai. Iš VI „Registrų centras“ Klaipėdos skyriaus gautuose dokumentuose pastebėti be teisinio pagrindo atsiradę, o kai kuriais atvejais – dingę įrašai.

Faktai dėl šių teisės aktų pažeidimų su Valstybės kontrolės atliktu šių veikų teisiniu vertinimu galutiniam veikų kvalifikavimui audito metu perduoti Lietuvos Respublikos generalinei prokuratūrai ir Specialiųjų tyrimų tarnybai.

Pateikiame kai kuriuos nustatytų faktų ir aplinkybių aprašymus. Platesnė šių veiksmų ir sandorių analizė pateikta minėtoms teisėsaugos institucijoms, ir pridėjama prie šios audito ataskaitos priede Nr. IV.

### **Mituvos g. 1**

Ši Mituvos g.1 esanti pastatą (6 pav.) VĮ Registrų centras įkainotą 159 587 Lt, VĮ Valstybės turto fondas 2001-12-07 pardavė nugriauti privačiam fiziniam asmeniui už 20 Lt. Pastatas buvo savavališkai rekonstruotas.

6 pav. Mituvos g. 1



Klaipėdos miesto savivaldybė 2003-01-16 suformavo šiam pastatui eksploatuoti reikalingo žemės sklypo ribas, o Klaipėdos apskrities viršininko administracija jam eksploatuoti reikalingą žemės sklypą išnuomavo, leidžiant nugriovimui skirto pastato savininkui rengti sklypo detalų planą.

Valstybės kontrolės atliekamo audito metu Klaipėdos miesto savivaldybė ir Klaipėdos apskrities viršininko administracijos Teritorijų planavimo ir statybų inspekcija priėmė sprendimus kreiptis į teismą dėl pastato savininko įpareigojimo šį pastatą nugriauti.

### **Minijos/ Dubysos g. 90/3**

1995-02-28 Klaipėdos miesto valdybos žemėtvarkos tarnyba, pažeisdama Lietuvos Respublikos Žemės nuomos įstatymo 6 straipsnį ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1993-07-21 nutarimu Nr. 550 patvirtintas Valstybinės žemės sklypų ne žemės ūkio veiklai pardavimo ir nuomos tvarkos nuostatas, prie Nekilnojamojo turto registre neįregistruotų statinių – nebaigtos statyti aikštelės ir sargo namelio – bendrai Lietuvos–Vokietijos UAB „Baltic car service Klaipėda“ 99 metams išnuomavo 2,562 ha ploto žemės sklypą. Žemiau pateikiamos objektų nuotraukos (7,8 paveikslai), fotografuotos audito metu.

7 pav. Nebaigta statyti aikštelė



8 pav. Sargo namelis



1996-06-25 Klaipėdos apskrities viršininko administracijos Valstybinės Statybos inspekcijos Klaipėdos skyrius, pažeisdamas Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo 17 straipsnio nuostatas – neparengus detaliojo plano, minėtame sklype bendrai Lietuvos–Vokietijos įmonei UAB „Baltic car service Klaipėda“ išdavė leidimą degalinei statyti. Pradėta statyti degalinė 1996-09-26 parduota UAB „Statoil Lietuva“, tais pačiais metais pastatyta ir pripažinta tinkama naudoti. Vėliau, 1999-03-31, UAB „Baltic car service Klaipėda“ dalį nuomojamo žemės sklypo (0,4552 ha) 95 metams subnomavo UAB „Statoil Lietuva“.

9 pav. UAB „Statoil Lietuva“ degalinė



Nepaisant minėtų teisės aktų pažeidimų, padarytų 1995-02-28 sudarant valstybinės žemės nuomos sutartį su UAB „Baltic car service Klaipėda“, šiame žemės sklype buvo pastatyti ir kiti statiniai.

10 pav. UAB „Viremidos investicijos“ pastatas (2,2 mln. Lt vertės)



## Žuvėdrų tako g. 17

1993-11-17 Klaipėdos miesto valdybos žemėtvarkos tarnyba neužstatytoje teritorijoje (11 pav.) pardavė 0,0757 ha ploto valstybinės žemės sklypą fiziniam asmeniui – eksploatuoti kūrybinėms dirbtuvėms. Žemės sklypą įsigijęs asmuo 1995-11-09 jį pardavė, o pastatas liko jo nuosavybėje.

11 pav. Žuvėdrų tako g. 17



Vėliau, 1996-02-02, naujasis žemės sklypo savininkas paprašė, kad prie jo įsigyto 0,0757 ha ploto žemės sklypo, būtų parduotas papildomas pastatui eksploatuoti reikalingas 0,0959 ha ploto žemės sklypas.

Klaipėdos miesto meras S. Šukys šį fizinio asmens prašymą patenkino ir nustatė, kad naudojamam pastatui – kūrybinėms dirbtuvėms (kurio minėtas asmuo niekada neturėjo) – eksploatuoti reikalingas didesnis

žemės sklypas. Tokiu būdu, pažeidžiant Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995-07-17 nutarimu Nr. 987 „Dėl valstybinės žemės sklypų ne žemės ūkio veiklai pardavimo ir nuomos“ patvirtintas tvarkos ir taisyklių nuostatas, buvo suformuotas papildomas nuo 0,0757 iki 0,1664 ha padidintas žemės sklypas.

Pagal šį mero potvarkį Klaipėdos apskrities viršininkas L. Kavaliauskas tokį žemės sklypą fiziniam asmeniui leido pirkti, o žemėtvarkos tarnyba 1997-11-18 sudarė valstybinės žemės pirkimo pardavimo sutartį, nors šiuo atveju žemės sklypas asmeniui, neturinčiam statinių, ne aukciono tvarka negalėjo būti parduotas.

## IŠVADA

*1. Įvertinus žemės sklypuose – Lakštučių g. 4, Žuvėdrų tako g. 17, Mituvos g. 1, Minijos/Dubysos g. 90/3, Gegučių g. 3, Minijos g. 44 vykdytus nuomos, subnuomos bei pardavimo sandorius, nustatyta, kad Klaipėdos apskrities viršininko administracijoje ir Klaipėdos miesto savivaldybėje daugiau kaip 20 kartų pažeisti Lietuvos Respublikos Žemės nuomos, Teritorijų planavimo įstatymo, Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimų 1993-11-03 Nr. 822 ir 1994-05-16 Nr. 376, kuriais teritorijos priskirtos rezervinėms, Vyriausybės nutarimų dėl valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos, atsiskaitymo su valstybe už perkamus žemės sklypus taisyklių, taip pat statybos leidimų išdavimą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimai.*

*Faktai dėl šių teisės aktų pažeidimų galutiniam veikų kvalifikavimui audito metu perduoti Lietuvos Respublikos generalinei prokuratūrai ir Specialiųjų tyrimų tarnybai.*

## **APIBENDRINANČIOS IŠVADOS**

*1. Klaipėdos valstybinis jūrų uostas sukuria apie 3% Lietuvos bendrojo vidaus produkto ir apie 2,5% darbo vietų.*

*Gerėjant uosto veiklos rezultatams, logiška ir neatsiejama šios veiklos tobulinimo dalimi tampa esamos uosto teritorijos plėtra. Dabartiniu metu Klaipėdos uoste vienam krantinės metrui tenka 263 kv. m uosto ploto, o visuose kaimyninių valstybių konkuruojančiuose uostuose jis yra žymiai didesnis.*

*2. Lietuvos Respublikos Vyriausybė 1993-11-03 nutarimu Nr. 822 ir 1994-05-16 nutarimu Nr. 376 Klaipėdos valstybinio jūrų uosto plėtrai nustatė septynias rezervines teritorijas, kurių bendras plotas – 100,9673 ha.*

*Visos šios rezervinės teritorijos buvo nustatytos, Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcijai neturint konkrečių planų dėl uosto plėtros, nežinant realaus papildomų teritorijų poreikio bei jų įsisavinimo galimybių.*

*3. Rezervinių uosto teritorijų samprata ir teisinis statusas buvo apibrėžti tik 2002-12-05 (2002-12-05 Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatymo Nr. IX – 1266 red.), praėjus daugiau kaip devyneriems metams po jų nustatymo.*

*4. Lietuvos Respublikos susisiekimo ministerija ir Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija iki šiol nėra galutinai parengusios rezervinių teritorijų tvarkymo, naudojimo bei priežiūros tvarkos.*

*5. Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija iki šiol nėra parengusi Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1993-11-03 nutarimo Nr. 822 3 punkte nustatytos 2,5 ha ploto teritorijos prie Šiaurinio molo panaudojimo ir įsisavinimo planų. Tik 2004 m. pabaigoje planuojama priimti sprendimus dėl šios rezervinės teritorijos įsisavinimo ir panaudojimo tikslingumo bei galimumo.*

*6. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1993-11-03 nutarimo Nr. 822 3 punkte (2002-05-16 nutarimo Nr. 679 redakcija) nustatytos 9,5673 ha teritorijos didžiosios dalies panaudojimas Klaipėdos valstybinio jūrų uosto plėtrai gali būti ribojamas, nes ją užima valstybinis miškas.*

*7. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1994-05-16 nutarimo Nr.376 1.1 punkte nustatytoje 48,0 ha ploto teritorijoje tarp Minijos gatvės, Valstybinės Vakarų laivų remonto įmonės ir Smeltės upelio Valstybės įmonėje Registrų centras yra įregistruoti 129 žemės sklypai – 17,3546 ha bendro ploto. Didžiąją jų dalį sudaro privačios nuosavybės žemė – 122 namų valdų žemės sklypai, užimantys 11,4876 ha ploto. Šiose namų valdose esantys gyvenamieji namai statyti prieš 30–40 metų, didžioji dalis žemės*

sklypų yra privatizuoti, rezervinėje teritorijoje tolygiai išsidėstę, tad visą šią teritoriją panaudoti kaip rezervinę ekonomiškai netikslinga.

8. Klaipėdos miesto bendrasis planas parengtas nesilaikant miesto bendrojo plano rengimo esminių taisyklių ir procedūrų, privalomų pagal Statybos ir urbanistikos ministerijos 1996-11-22 įsakymu Nr. 171 patvirtintų Miestų, miestelių ir kaimų bendrojo planavimo laikinųjų taisyklių 23.3 punkto nuostatas. Atskiri jo sprendiniai nesuderinti su Susisiekimo ir Sveikatos apsaugos ministerijomis.

9. Klaipėdos miesto bendrajame plane, numatytos keturios teritorijos (40,1 ha ploto) turėjo būti rezervuotos jūrų uosto plėtrai, atskiruose bendrojo miesto plano sprendiniuose nustatant laikinas šios teritorijos naudojimo sąlygas, aplinkybes dėl teritorijos paėmimo visuomenės poreikiams bei išsprendžiant kitus su tuo susijusius klausimus.

Klaipėdos miesto taryba 1997-03-20 sprendimu Nr. 29 dalį šių teritorijų, 21,5 ha, numatė ne rezervinėms teritorijoms, o gyvenamajai paskirčiai, bendro naudojimo želdynams, komercinei paskirčiai ir smulkaus verslo, pramonės ir sandėliavimo teritorijoms, tuo pažeidė Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimų, 1993-11-03 Nr. 822 5.2 punkto ir 1994-05-16 Nr. 376 2.2 punkto, nuostatas.

10. Sveikatos apsaugos ministras 2001-01-05 įsakymu Nr. 10 patvirtinto Sanitarinių apsaugos zonų nustatymo ir priežiūros tvarką, kurios priedo 26.2 punkte nustatė, kad Prekybos uosto teritorijos sanitarinė apsaugos zona sudaro 300 metrų, nors minėtas Prekybos uostas buvo panaikintas 1994 metais.

11. Klaipėdos miesto valdyba Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimų (1993-11-03 Nr.822 ir 1994-05-16 Nr. 376) nuostatose esančių įpareigojimų visas rezervines teritorijas perduoti Klaipėdos valstybiniam jūrų uostui neįvykdė ir teritorijų pagal parengtus ir suderintus planavimo projektus jūrų uostui neperdavė.

12. Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija nuo teritorijų priskyrimo rezervinėms neturi nustatę tikslų rezervinių teritorijų panaudojimo prioritetų, neturi tikslų planų dėl rezervinių teritorijų įsisavinimo perspektyvos, todėl nerengia teritorijų detaliųjų planų, pradėtų rengti neužbaigia, o dėl teritorijų, kurių perėmimui visi reikalingi planai parengti ir įsigalioję, įjungimo į uosto teritoriją, nesiima jokių veiksmų. Klaipėdos apskrities viršininko administracija, neatsižvelgdama, kad šios teritorijos yra rezervinės, toliau leidžia jas naudoti ne jūrų uosto reikmėms.

13. Klaipėdos miesto savivaldybės valdyba nesilaikė Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimų (1993-11-03 Nr.822, 5.2 p. ir 1994-05-16 Nr.376, 2 p.) nuostatų ir nesuderinusi su Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija priėmė sprendimus dėl 32 žemės sklypų panaudojimo kitoms, o ne jūrų uosto reikmėms.

Klaipėdos apskrities viršininko administracija su jūrų uosto direkcija derino tik 4-ių žemės sklypų nuomą, o visais kitais atvejais žemės sklypų panaudojimo ne uosto veiklai, su jūrų uosto direkcija nederino.

14. Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcijoje nėra pakankamai reglamentuotas rezervinėse teritorijose esančių žemės sklypų panaudojimo kitai, nesusijusiai su uosto veikla, paskirčiai derinimas. Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija neparengus teritorijų detaliųjų planų, nežinodama būsimo tikslo tos teritorijos poreikio jūrų uosto plėtrai, savo nuožiūra derindavo arba nederindavo rezervinėse teritorijose esančių žemės sklypų formavimo parduodant ar išnuomojant atvejus bei kitus su tuo susijusius veiksmus.

15. Klaipėdos miesto privatizavimo komisija, po teritorijų priskyrimo rezervinėms, privatiems fiziniams asmenims pardavė 36 butus, nors Butų privatizavimo įstatyme buvo numatyta, kad miestų tarybos gali nustatyti neparduotinus gyvenamuosius namus ir kitokius pastatus, kuriuose įrengtos gyvenamosios patalpos.

16. Klaipėdos miesto valdyba, neatsižvelgus į Valstybinio jūrų uosto direkcijos nuomonę leido privatizuoti Nemuno g. 113, 119a ir 133 esančius gyvenamuosius namus, nors miesto taryba 1992-03-31 sprendimu Nr. 52 juos nustatė kaip neprivatizuojamus.

Su likusiais, rezervinėse teritorijose neprivatizuotais, Klaipėdos miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančiais 35-iuose butuose gyvenančiais asmenimis jau daugiau kaip dešimt metų Klaipėdos miesto savivaldybė nėra sudariusi butų nuomos sutarčių, todėl neekonomiškai naudojamas ir valdomas turtas.

17. Valdymo principai Uosto valdymo sistemoje, susiję su plėtros organizavimu ir institucijų bendradarbiavimu nėra pakankamai ir efektyviai realizuojami.

Institucijų bendradarbiavimas nėra pakankamas, nėra grįžtamojo ryšio tarp institucijų, institucijos nepakankamai atstovaujamos taryboje.

18. Įvertinus žemės sklypuose – Lakštučių g. 4, Žuvėdrų tako g. 17, Mituvos g. 1, Minijos/Dubysos g. 90/3, Gegučių g. 3, Minijos g. 44 vykdytus nuomos, subnuomos bei pardavimo sandorius, nustatyta, kad Klaipėdos apskrities viršininko administracijoje ir Klaipėdos miesto savivaldybėje daugiau kaip 20 kartų pažeisti Lietuvos Respublikos Žemės nuomos, Teritorijų planavimo įstatymo, Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimų 1993-11-03 - Nr.822 ir 1994-05-16 - Nr.376, kuriais teritorijos priskirtos rezervinėms, Vyriausybės nutarimų dėl valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos, atsiskaitymo su valstybe už perkamus žemės sklypus taisyklių, taip pat statybos leidimų išdavimą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimai.

Faktai dėl šių teisės aktų pažeidimų galutiniam veikų kvalifikavimui audito metu perduoti Lietuvos Respublikos generalinei prokuratūrai ir Specialiųjų tyrimų tarnybai.

## REKOMENDACIJOS

### *Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcijai ir jos steigėjai – Susisiekimo ministerijai:*

1. Siekdamas visapusiškai prižiūrėti ir kontroliuoti rezervines uosto teritorijas bei apsaugoti valstybės viešąjį interesą, turėtų geriau koordinuoti šiose teritorijose valstybinių institucijų su nekilnojamoju turtu vykdomus sandorius, o siekdamas suderinti viešojo valstybės poreikio ir privačios asmenų nuosavybės interesų apsaugą, turėtų

- galutinai parengti ir pateikti Lietuvos Respublikos Vyriausybei tvirtinti rezervinių teritorijų tvarkymo, naudojimo bei priežiūros tvarką.

#### 2. Inicijuoti:

2.1 Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1993-11-03 nutarimo Nr. 822 (2002-05-16 nutarimo Nr. 679 redakcija) priede nurodytos Lietuvos ir JAV akcinei bendrovei „Klaipėdos nafta“ plėsti skirtos teritorijos ploto patikslinimą;

2.2 Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1994-05-16 nutarimo Nr. 376 1.1 papunktyje nurodytos Klaipėdos valstybiniam jūrų uostui plėsti skirtos rezervinės teritorijos tarp Minijos gatvės, Valstybinės Vakarų laivų remonto įmonės ir Smeltės upelio ploto patikslinimą.

#### 3. Siūloma:

3.1 Šiuo metu Sveikatos apsaugos ministerijos rengiamoje Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir priežiūros tvarkoje turėtų būti nurodyta „Klaipėdos valstybinio jūrų uosto sanitarinė apsaugos zona“, o ne „Prekybos uosto teritorijos sanitarinė apsaugos zona“. Sveikatos apsaugos ministro įsakyme prekybos uosto apsaugos zona numatyta 300 metrų, tačiau, nepakeitus jos dydžio, ji apimtų ištisus daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalus miesto centre, Minijos gatvėje, todėl jos dydis turi būti koreguojamas.

3.2 Klaipėdos valstybiniam jūrų uostui, kaip kompleksinei pramonės įmonių grupei, privalomai nustatyti bendrą sanitarinę apsaugos zoną.

Veiklos audito 3-ojo departamento direktorė

R. Masiulionienė

Veiklos audito 3-ojo departamento  
vyresnioji valstybinė auditorė

K. Skrodenytė

Susipažinau:

Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcijos  
generalinis direktorius

S. Dobilinskas

Klaipėdos apskrities viršininkė

V. Lukošienė

Klaipėdos miesto savivaldybės  
administratorius

L. Makūnas