



LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

PAŽYMA DĖL UAB „SPECTATOR NT“ SKUNDO NR. 5D-2025/2.2-582 PRIEŠ VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJĄ

**2026-06-19 Nr. PA-84
Vilnius**

SKUNDO ESMĖ

1. Seimo kontrolierė gavo UAB „Spectator NT“ (toliau ir citatose – Pareiškėja), kurios interesams atstovauja direktorė X (toliau – Pareiškėjos atstovė), skundą dėl Vilniaus miesto savivaldybės administracijos (toliau – Savivaldybės) pareigūnų veiksmų (neveikimo), susijusių su žemės sklypo, esančio <...>, Vilniuje, detaliojo plano rengimu (toliau – Skundas).

2. Skunde Pareiškėjos atstovė nurodo:

2.1. Savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojas 2022 m. gruodžio 29 d. įsakymu Nr. A30-5003/22 „Dėl leidimo koreguoti Vilniaus pietinio greitkelio bei gretimų teritorijų detaliojo plano sprendinius sklype <...> inicijavimo sutarties pagrindu“ (toliau – ir 2022 m. Įsakymas) leido Pareiškėjai koreguoti Vilniaus pietinio greitkelio bei gretimų teritorijų detaliojo plano (reg. Nr. T00054409) sprendinius sklype, esančiame <...>, Vilnius (toliau – ir Detalusis planas). Šiuo įsakymu patvirtintoje Planavimo darbų programoje detaliojo planavimo dokumentui rengti (toliau – ir Planavimo darbų programa) buvo nustatyta, kad rengiant Detalųjį planą atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti nėra reikalingas, taip pat nėra reikalinga rengti Detaliojo plano koncepcijos.

2.2. Parengus Detaliojo plano urbanistinių parametrų studiją ir ją pristčius Savivaldybei, buvo pakeista Planavimo darbų programa, nustatant, kad rengiant Detalųjį planą būtina rengti atvirą konkursą geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti ir koncepciją.

2.3. Savivaldybės priimtuose dokumentuose nėra pagrindžiamos ir paaiškinamos sprendimų priėmimo priežastys, todėl nėra aišku, kokios aplinkybės pasikeitė, jei jos iš viso yra pasikeitusios, kad staiga atviro konkurso geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti skelbimas tapo privalomas.

TYRIMO IŠVADOS

3. Tyrimo metu, 2025 m. birželio 12 d. raštu ir 2025 m. liepos 21 d. raštu Seimo kontrolierė kreipėsi į Savivaldybę, prašydama paaiškinti Skunde nurodytas aplinkybes.

4. Seimo kontrolierė gavo Savivaldybės 2025 m. liepos 1 d. raštą ir 2025 m. liepos 30 d. raštą (2 priedas).

5. Tyrimui aktualus teisinis reguliavimas, įtvirtintas Seimo kontrolierių įstatyme (toliau – ir SKĮ), Teritorijų planavimo įstatyme (toliau – ir TPĮ), Architektūros įstatyme (toliau – ir AI), Viešojo administravimo įstatyme (toliau – ir VAI), Vietos savivaldos įstatyme (toliau – ir VSI), Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėse, patvirtintose aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 (toliau – ir Taisyklės), ir teismų praktika, suformuota Europos Žmogaus Teisių teismo (toliau – ir EŽTT), Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo (toliau – ir LVAT) jurisprudencijoje, pateikiami 3 ir 4 prieduose.

6. Išanalizavus Pareiškėjos atstovės Skunde nurodytas faktines aplinkybes (1 priedas), Savivaldybės pateiktus paaiškinimus (2 priedas), teisės aktų nuostatas ir teismų praktiką (3 ir 4 priedai), atkreiptinas dėmesys į šias aplinkybes:

6.1. teritorijų planavimas, savivaldybės bendrojo plano ar savivaldybės dalių bendrųjų planų ir detaliųjų planų sprendinių įgyvendinimas, vadovaujantis VSI 6 straipsnio 19 punktu, yra viena iš savarankiškųjų (įstatymu nustatytų (priskirtų)) savivaldybės funkcijų (3 priedo 5 punktas).

Įgyvendindama teritorijų planavimo funkciją, Savivaldybė, vadovaudamasi TPĮ 3 straipsnio 1 dalyje nustatytais tikslais, derina fizinių ir juridinių asmenų, savivaldybės ir valstybės interesus dėl teritorijos naudojimo ir veiklos plėtojimo teritorijoje sąlygų; kuria sveiką, saugią, darnią gyvenamąją aplinką; sudaro sąlygas privačioms investicijoms, kuriančioms socialinę ir ekonominę gerovę, ir kt. Savivaldybė, nustatydamą konkrečios teritorijos planavimo tikslus, kaip tai reglamentuoja minėto straipsnio 2 dalis, privalo atsižvelgti į visuomenės poreikius, planuojamos teritorijos kraštovaizdį ir biologinę įvairovę, geografinę padėtį, geologines sąlygas, esamas urbanistines, inžinerines, susisiekimo, agrarines sistemas, žemės ir kito nekilnojamojo turto valdytojų, naudotojų ir trečiųjų asmenų interesus ir teises, architektūros, aplinkosaugos, visuomenės sveikatos saugos, gamtos apsaugos, paveldosaugos reikalavimus, valstybės ir viešojo saugumo, gynybos ir kitus poreikius (3 priedo 2 punktas).

6.2. Pareiškėja nuosavybės teise valdo Žemės sklypą (1 priedo 1 punktas).

6.3. TPĮ 25 straipsnio 1 ir 2 dalys nustato, kad planavimo organizatorius, parengiamojo kompleksinio teritorijų planavimo proceso etapu pagal nustatytus planavimo tikslus numato planuojamą teritoriją, parengia ir patvirtina planavimo darbų programą, kurioje numatomi konkretūs teritorijų planavimo dokumento uždaviniai, nurodoma, ar rengimo etapu bus rengiama teritorijos vystymo koncepcija (toliau – koncepcija) ir jai suformuoti išreiškiama urbanistinė idėja. Pagal TPĮ 25 straipsnio 3 dalį, urbanistiniu, valstybiniu ar visuomenės (viešojo) intereso požiūriu reikšmingų objektų planavimo atvejais planavimo darbų programoje nurodoma surengti atvirą konkursą geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti (3 priedo 2 punktas). Vadovaujantis Taisyklių 258.5 papunkčiu, planavimo darbų programoje nurodoma, ar koncepcijai suformuoti reikalinga urbanistinė idėja, jeigu ji nebuvo atrinkta pagal TPĮ 25 straipsnio 3 dalį, ar bus rengiamas atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti (3 priedo 6 punktas). AI 13 straipsnio 1 dalies nuostatos reglamentuoja, kad architektūriniu, urbanistiniu, valstybiniu ar viešojo intereso požiūriu reikšmingų objektų planavimo ar projektavimo atvejais turi būti rengiami architektūriniai konkursai (toliau – konkursas), skirti geriausiai statinio architektūrinei idėjai, pateikiamai projektiniuose pasiūlymuose, ir (ar) urbanistinei idėjai, pateikiamai teritorijos vystymo koncepcijoje, išreikšti. Konkursų tikslas – siekti šių objektų architektūros kokybės, optimalaus kokybės ir kainos santykio (3 priedo 3 punktas).

Pareiškėja (jos atstovė) 2022 m. rugsėjo 29 d. planavimo iniciatoriui, t. y. Savivaldybei, pateikė siūlymą dėl Vilniaus miesto pietinio greitkelio bei gretimų teritorijų detaliojo plano, patvirtinto Savivaldybės tarybos 2003 m. gegužės 21 d. sprendimu Nr. 01A-41-4, sprendinių koregavimo Žemės sklype (2 priedo 1 punktas).

Savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojas 2022 m. Įsakymo:

- 1 punktu leido koreguoti Vilniaus pietinio greitkelio bei gretimų teritorijų detaliojo plano (reg. Nr. T00054409) sprendinius Žemės sklype (toliau – Detalusis planas);

- 2 punktu nustatė Detaliojo plano uždavinius – nustatyti Žemės sklypui daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos naudojimo būdą ir teritorijos naudojimo

reglamentus, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (toliau – Bendrasis planas) sprendiniais;

- 3 punktu patvirtino Planavimo darbų programą, kurios 14 punkte nustatė, kad atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti nereikalingas (2 priedo 2 punktas).

Pažymėtina, kad nei 2023 m. kovo 28 d. sudarytoje Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartyje Nr. A615-35/23 (toliau – ir Inicijavimo sutartis), nei Savivaldybės 2023 m. kovo 28 d. išduotose Teritorijų planavimo sąlygose Nr. A676-52/23(2.15.1.21E-TPP) (toliau – ir Planavimo sąlygos) nebuvo numatyta, kad Detaliojo plano rengimo metu turi būti rengiamas atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti (1 priedo 2 punktas).

6.4. Savivaldybėje 2024 m. gruodžio 11 d. vyko pasitarimas (2025 m. sausio 30 d. pasitarimo protokolas Nr. A17-48/25(3.1.16E-AD) dėl Detaliojo plano sprendinių. Pasitarime dalyvavo Pareiškėja (jos atstovas) ir vyriausioji miesto architektė. Pasitarimo metu, kaip nurodė Savivaldybė, nebuvo prieita prie bendros nuomonės dėl teikiamų Detaliojo plano sprendinių, o 2025 m. sausio 30 d. pasitarimo protokole buvo konstatuota, kad Žemės sklype bus reikalingas architektūrinis konkursas (2 priedo 3 punktas).

Skundo tyrimo metu Savivaldybė pažymėjo, kad, vadovaujantis TPĮ 25 straipsnio 1 ir 2 dalių, Taisyklių 258.5 papunkčio ir AĮ 13 straipsnio 1 dalies nuostatomis (3 priedo 2, 3, 6 punktai), taip pat atsižvelgiant į tai, kad:

- Detalioju planu planuojama teritorija patenka į Bendrojo plano sprendiniais nustatytą aukštybinių pastatų teritoriją, kur projektuojant aukštybinius pastatus būtinas detalesnis užstatymo silueto modeliavimas, įvertinant miesto ir jo dalių erdvinę struktūrą, planuojamų pastatų įtaką panoramoms iš Bendrojo plano fiksuotų bei kitų aktualių apžvalgos taškų (Bendrojo plano aiškinamojo rašto 58 p.),

- aukštybinis užstatymas Vilniaus miesto kontekste laikomas urbanistiškai reikšmingu ir atitinka „urbanistiniu ar viešojo intereso požiūriu reikšmingo objekto“ kriterijų, ypač dėl poveikio miesto panoramoms, siluetai ir miesto struktūrai (Bendrojo plano aiškinamojo rašto 56 p. nurodyta: „Teritorijos, kuriose galimos pavienės miesto urbanistinės struktūros mazgus akcentuojančios vertikalės: [...] 56.2.4. Teritorija prie Tūkstantmečio, Vilkpėdės g. ir geležinkelio.“ Į šią teritoriją patenka sklypas <...>. Bendrojo plano aiškinamojo rašto 57 p. reglamentuota, kad aukštybinių pastatų architektūriniai sprendimai parenkami architektūrinių konkursų būdu),

- Detaliojo plano sprendiniais planuojamas žymus foninio užstatymo viršijimas, t. y. Bendrajame plane nustatytas foninis pastatų aukštingumas – 5 aukštai, o planuojamas – 20 aukštų (60 m) užstatymas; planuojamas urbanistiniu ar viešojo intereso požiūriu reikšmingas objektas – aukštybinis pastatas,

- rengiant 2022 m. Įsakymą ir Planavimo darbų programą nebuvo įvertintos Bendrojo plano leidžiamos užstatymo galimybės, t. y. tai, kad Žemės sklype bus siekiama aukštybinio užstatymo,

buvo nuspręsta papildyti Planavimo darbų programą reikalavimu rengti atvirą konkursą geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti (2 priedo 3 ir 5 punktai).

Savivaldybė 2025 m. vasario 20 d. raštu Nr. A51-30245/25(2.15.1.21E-TPS) (toliau – 2025 m. vasario 20 d. raštas) Detaliojo plano projekto vadovę informavo (pagrindžiant AĮ 13 straipsnio 1 dalimi), kad geriausio urbanistinio teritorijos sprendimo paieškomis reikalinga rengti urbanistinį konkursą, nes:

- pasitarimo Savivaldybėje metu (2024 m. gruodžio 11 d.) nebuvo prieita prie bendros nuomonės dėl teikiamų Detaliojo plano koregavimo sprendinių;

- planuojama teritorija patenka į Bendrojo plano sprendiniais nustatytą aukštybinių pastatų teritoriją, kur projektuojant aukštybinius pastatus būtinas detalesnis užstatymo silueto modeliavimas, įvertinant miesto ir jo dalių erdvinę struktūrą, planuojamų pastatų įtaką panoramoms iš Bendrojo plano fiksuotų bei kitų aktualių apžvalgos taškų (Bendrojo plano reglamentas Nr. 58).

6.5. Savivaldybės administracijos direktorius 2025 m. kovo 24 d. įsakymu Nr. 30-723/25 (toliau – 2025 m. kovo 24 d. Įsakymas) pakeitė 2022 m. Įsakymu patvirtintos Planavimo darbų

programos 14 punktą, nustatydamas, kad atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti yra reikalingas (2 priedo 6 punktas).

Atsižvelgus į tai, kad:

- Urbanistinės idėjos konkursas ir koncepcijos rengimas yra tarpusavyje susieti (planavimo darbų programoje nurodoma, ar rengimo etapu bus rengiama teritorijos vystymo koncepcija ir jai suformuoti išreiškiama urbanistinė idėja; TPĮ 25 straipsnio 2 dalis ir Taisyklių 258.6 papunktis; 3 priedo 2 ir 6 punktai);

- 2022 m. Įsakymu patvirtintoje Planavimo darbų programoje buvo padaryta rašymo klaida ir praleistas punktas dėl koncepcijos rengimo,

buvo priimtas Savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. gegužės 14 d. įsakymas Nr. 30-1225/25 (toliau – 2025 m. gegužės 14 d. Įsakymas), kuriuo 2022 m. Įsakymu patvirtinta Planavimo darbų programa papildyta 21 punktu, nustatant, kad Detaliojo plano koncepcija yra rengiama (2 priedo 7 punktas).

6.6. Savivaldybė pažymėjo, kad rengiant 2025 m. kovo 24 d. Įsakymo projektą ir 2025 m. gegužės 14 d. Įsakymo projektą nebuvo gauta pastabų, kad Įsakymuose nenurodyti jų priėmimo motyvai, o derinantys specialistai su Įsakymų priėmimo motyvais susipažino aiškinamuosiuose raštuose (2 priedo 6 ir 7 punktai), o Pareiškėja (jos atstovė) raštu apie 2025 m. kovo 24 d. Įsakymo ir 2025 m. gegužės 14 d. Įsakymo priėmimo motyvus (priežastis) nebuvo informuota (2 priedo 4 ir 7 punktai).

7. Įvertinus surinktą informaciją matyti, kad 2022 m. Įsakymu patvirtintoje Planavimo darbų programoje, Inicijavimo sutartyje ir Savivaldybės išduotose Planavimo sąlygose nebuvo numatyta reikalavimų nei rengti Detaliojo plano koncepciją, nei organizuoti atvirą konkursą geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti (pažymos 6.3 ir 6.5 papunkčiai). Šie reikalavimai atsirado vėliau – Savivaldybės administracijos direktoriui priėmus 2025 m. kovo 24 d. Įsakymą, kuriuo buvo pakeistas 2022 m. Įsakymu patvirtintos Planavimo darbų programos 14 punktas (nustatyta, kad atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti yra reikalingas; pažymos 6.5 papunktis), ir 2025 m. gegužės 14 d. Įsakymą, kuriuo Planavimo darbų programa buvo papildyta 21 punktu (nustatyta, kad Detaliojo plano koncepcija yra rengiama; pažymos 6.5 papunktis).

Skundo tyrimo metu Savivaldybė paaiškino, kad 2022 m. Įsakymu patvirtintą Planavimo darbų programą buvo būtina pakeisti ir papildyti, nes ją rengiant nebuvo tinkamai įvertintos Bendrojo plano leidžiamos užstatymo galimybės – neatsižvelgta į tai, kad Žemės sklype bus siekiama aukštybinio užstatymo (pažymos 6.4 papunktis); be to, buvo padaryta rašymo klaida – praleistas punktas dėl koncepcijos rengimo (pažymos 6.5 papunktis).

Pažymėtina, kad Savivaldybė, veikdama kaip planavimo organizatorius ir įgyvendindama teritorijų planavimo funkciją, privalo vadovautis TPĮ 3 straipsnio 1 dalyje nustatytais tikslais, t. y. derinti ne tik žemės sklypų savininkų ar vystytojų interesus, bet ir užtikrinti, kad nebūtų pažeisti visuomenės interesai, susiję su darniu teritorijos vystymu, gyvenamosios aplinkos kokybe, infrastruktūros prieinamumu ir kt. Nustačiusi klaidas, Savivaldybė ėmėsi veiksmų joms ištaisyti ir pakeitė (papildė) Planavimo darbų programą naujais reikalavimais, siekdama užtikrinti, kad teritorijų planavimo procesas atitiktų Bendrojo plano nuostatas, viešąjį interesą ir kt.

Tačiau atkreiptinas dėmesys į tai, kad Konstitucinis Teismas savo nutarimuose ne kartą yra konstatavęs, kad teisėtų lūkesčių apsaugos principas suponuoja valstybės ir savivaldybių įstaigoms ir institucijoms pareigą laikytis priimtų įsipareigojimų. Šis principas taip pat sąlygoja ir įgytų teisių apsaugą, t. y. asmenys turi teisę pagrįstai tikėtis, kad jų pagal galiojančius įstatymus ar kitus teisės aktus, neprieštaraujančius Konstitucijai, įgytos teisės bus išlaikytos nustatytą laiką ir galės būti realiai įgyvendinamos (4 priedo 2 punktas). Seimo kontrolierė atkreipia dėmesį, kad Savivaldybei 2022 m. patvirtintuose dokumentuose (Planavimo darbų programoje, Inicijavimo sutartyje ir išduotose Planavimo sąlygose) nenustačius reikalavimų rengti Detaliojo plano koncepciją ir organizuoti atvirą konkursą urbanistinei idėjai atrinkti, Pareiškėja (jos atstovė) pagrįstai galėjo tikėtis, kad teritorijų planavimo procesas vyks pagal Savivaldybės 2022 m. sprendimuose nustatytas sąlygas. Savivaldybei 2025 m. priimtais sprendimais (priimtais be

tinkamo motyvavimo) pakeitus Planavimo darbų programą ir nustačius naujus reikalavimus – dėl atviro konkurso geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti bei dėl Detaliojo plano koncepcijos rengimo būtinybės – buvo paneigti Pareiškėjos (jos atstovės) teisėti lūkesčiai.

Nagrinėjamu atveju reikšminga ir tai, kad Savivaldybė pripažino, jog 2022 m. Planavimo darbų programoje buvo padaryta klaida – praleistas punktas dėl Detaliojo plano koncepcijos rengimo, taip pat nebuvo tinkamai įvertintos Bendrojo plano nuostatos. Tai reiškia, kad 2025 m. sprendimuose nustatyti nauji reikalavimai atsirado ne dėl Pareiškėjos (jos atstovės) veiksmų, o dėl pačios Savivaldybės veiksmų (neveikimo). Pažymėtina, kad pagal EŽTT praktiką valstybės institucijų klaidos negali būti perkeliamos asmeniui, o viešojo administravimo subjektai privalo veikti taip, kad jų pačių padarytos teisės taikymo ar procedūrinės klaidos nesukeltų neigiamų pasekmių privačiam asmeniui (4 priedo 1 punktas).

Seimo kontrolierė taip pat atkreipia dėmesį, kad visi viešojo administravimo subjekto priimami administraciniai aktai, vadovaujantis VAĮ 10 straipsnio 5 dalies nuostatomis, turi būti motyvuoti – juose turi būti aiškiai nurodytas teisinis ir faktinis sprendimo pagrindas ir motyvai (3 priedo 4 punktas; 4 priedo 3 punktas). LVAT praktikoje pabrėžiama, kad motyvai turi būti nurodomi pačiame administraciniame sprendime, o ne tik aiškinamuosiuose raštuose, pasitarimų protokoluose ar vėlesniuose paaiškinimuose. Pažymėtina, kad teismai pripažįsta, jog motyvų nurodymas atsiliepime į skundą ar teismo proceso metu negali pateisinti iš pradžių nemotyvuoto sprendimo (4 priedo 3 punktas).

Skundo tyrimo metu nustatyta, kad Savivaldybė Pareiškėją (jos atstovą) žodžiu informavo apie tai, kad „Žemės sklype bus reikalingas architektūrinis konkursas“ (pažymos 6.4 papunktis), 2025 m. vasario 20 d. raštu Detaliojo plano projekto vadovę informavo apie priežastis, dėl kurių geriausio urbanistinio teritorijos sprendimo paieškomis reikalinga rengti urbanistinį konkursą (pažymos 6.4 papunktis), o 2025 m. kovo 24 d. Įsakymo ir 2025 m. gegužės 14 d. Įsakymo priėmimo motyvus išdėstė aiškinamuosiuose raštuose (pažymos 6.6 papunktis). Tačiau, kaip nurodė ir Savivaldybė, Pareiškėja (jos atstovė) raštu apie 2025 m. kovo 24 d. Įsakymo ir 2025 m. gegužės 14 d. Įsakymo priėmimo motyvus nebuvo informuota (pažymos 6.6 papunktis).

Pažymėtina, kad Savivaldybė, kaip viešojo administravimo subjektas, yra saistoma gero administravimo principo imperatyvų, kurie teismų praktikoje kildinami iš Konstitucijos 5 straipsnio 3 dalies nuostatos, kad valdžios įstaigos tarnauja žmonėms. Šis principas reikalauja, kad institucijos veiktų rūpestingai, laikytųsi procedūrų ir užtikrintų, kad administraciniai sprendimai būtų aiškūs ir motyvuoti (4 priedo 4 punktas). Taigi Savivaldybė, priimdama 2025 m. kovo 24 d. Įsakymą ir 2025 m. gegužės 14 d. Įsakymą ir juose nenurodydama, koku pagrindu yra keičiama ir papildoma 2022 m. Įsakymu patvirtinta Planavimo darbų programa, nesilaikė pareigos motyvuoti administracinius sprendimus, kaip to reikalauja VAĮ ir pažymima LVAT praktikoje.

Atsižvelgus į tai, kas pirmiau išdėstyta, Pareiškėjos (jos atstovės) skundas dėl Savivaldybės administracijos pareigūnų veiksmų (neveikimo), susijusių su Žemės sklypo Detaliojo plano rengimu, pripažintinas pagrįstu.

8. Seimo kontrolierė, atsižvelgdama į tai, kad nagrinėjamu atveju nauji reikalavimai Detaliojo plano rengimo procese atsirado ne dėl Pareiškėjos veiksmų, o dėl Savivaldybės vėliau nustatytų planavimo proceso trūkumų – nepakankamai įvertintų Bendrojo plano nuostatų ir 2022 m. patvirtintoje Planavimo darbų programoje padarytų klaidų, taip pat į tai, kad pasitarime su Savivaldybės vyriausiąja architekta nebuvo prieita prie bendros nuomonės dėl teikiamų Detaliojo plano koregavimo sprendinių (2 priedo 3 punktas), mano, kad būtų tikslinga pakartotinai su Pareiškėja aptarti Detaliojo plano sprendinius, siekiant suderinti visuomenės poreikius, trečiųjų asmenų interesus ir teises, architektūros, aplinkosaugos, visuomenės sveikatos saugos, gamtos apsaugos, paveldosaugos ir kitus viešojo intereso reikalavimus su Pareiškėjos teisėtais interesais ir lūkesčiais. Pažymėtina, kad valstybės ir savivaldybių institucijų padarytų klaidų ištaisymas neturėtų lemti neproporcingų neigiamų pasekmių asmenims, kurie pagrįstai pasitikėjo institucijų priimtais sprendimais.

SEIMO KONTROLIERĖS SPRENDIMAS

9. Vadovaudamasi Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 1 punktu, Seimo kontrolierė nusprendžia

UAB „Spectator NT“ skundą dėl Savivaldybės administracijos pareigūnų veiksmų (neveikimo), susijusių su Žemės sklypo Detaliojo plano rengimu, pripažinti pagrįstu.

SEIMO KONTROLIERĖS REKOMENDACIJOS

10. Vadovaudamasi Seimo kontrolierių įstatymo 19 straipsnio 1 dalies 14, 17 punktais, Seimo kontrolierė **Vilniaus miesto savivaldybės merui** rekomenduoja:

10.1. atkreipti dėmesį į tai, kad Savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. kovo 24 d. įsakyme ir 2025 m. gegužės 14 d. įsakyme, kuriais buvo keičiama (papildoma) Savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2022 m. įsakymu patvirtinta Planavimo darbų programa, nebuvo nurodyti šių administracinių aktų priėmimo motyvai, kaip tai reglamentuojama VAĮ 10 straipsnio 5 dalyje ir pažymima LVAT praktikoje;

10.2. užtikrinti, kad Savivaldybės atsakingų pareigūnų priimamuose administraciniuose sprendimuose būtų nurodomi jų priėmimo motyvai, teisinis ir faktinis pagrindas bei kitos administraciniam sprendimui įtakos turėjusios aplinkybės, taip užtikrinant asmenų, kuriems Savivaldybės sprendimai sukuria teises ir pareigas, teisę gauti informaciją.

10.3. pakartotinai aptarti su Pareiškėja Detaliojo plano sprendinius ir įvertinti galimybes organizuoti tolesnį teritorijų planavimo procesą taip, kad dėl Savivaldybės nustatytų planavimo proceso trūkumų ištaisymo Pareiškėjai nekiltų neproporcinga administracinė, organizacinė ar kitokia našta, vadovaujantis gero administravimo, proporcingumo ir teisėtų lūkesčių apsaugos principais.

Seimo kontrolierių įstatymo 20 straipsnio 3 dalyje nustatyta, kad informacija apie siūlymų (rekomendacijų) išnagrinėjimą Seimo kontrolieriui turi būti pateikiama nedelsiant priėmus sprendimus dėl priemonių, kurių bus imamasi, atsižvelgiant į Seimo kontrolieriaus siūlymą (rekomendaciją), **bet ne vėliau kaip per 30 dienų nuo siūlymo (rekomendacijos) gavimo dienos.**

Apie rekomendacijų nagrinėjimo rezultatus prašoma informuoti **Seimo kontrolierę** (rekomendacijų nagrinėjimo rezultatus ir juos pagrindžiančius dokumentus Seimo kontrolieriui pateikti per E. pristatymo informacinę sistemą ar el. p. ombuds@lrski.lt).

Seimo kontrolierė

Jolita Miliuvienė

SKUNDE PATEIKTA INFORMACIJA

Seimo kontrolierei pateiktame Pareiškėjos Skunde nurodyta:

1. Pareiškėja nuosavybės teise valdo žemės sklypą (unikalus Nr. <...>, kadastro Nr. <...>), esantį <...>, Vilnius (toliau – Žemės sklypas).

2. „Žemės sklype yra rengiamas Vilniaus pietinio greitkelio bei gretimų teritorijų detaliojo plano (reg. Nr. T00054409) sprendinių koregavimas sklype <...> (Nr. K-VT-13-23-198) (toliau – Detalusis planas).

Detaliojo plano rengimo pagrindas – Savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2022-12-29 įsakymas Nr. A30-5003/22 „Dėl leidimo koreguoti Vilniaus pietinio greitkelio bei gretimų teritorijų detaliojo plano sprendinius sklype <...> inicijavimo sutarties pagrindu“ (toliau – 2022 Įsakymas). Kartu su šiuo 2022 Įsakymu buvo patvirtinta ir Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti (toliau – 2022 Programa). Šioje planavimo darbų programoje buvo nustatyta, kad atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti nėra reikalingas, taip pat nėra reikalinga rengti detaliojo plano koncepcijos.

Atitinkamai tęsiant Detaliojo plano rengimo procedūrą, tarp Savivaldybės administracijos ir Pareiškėjos buvo sudaryta 2023-02-28 Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. A615-35/23. Taip pat Savivaldybės administracija išdavė 2023-03-28 Teritorijų planavimo sąlygas Nr. A676-52/23(2.15.1.21E-TPP). Nei planavimo sąlygose, nei inicijavimo sutartyje, nei kituose dokumentuose nebuvo numatyta, kad Detaliojo plano rengimo metu gali būti reikalingas atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti.“

2. „Atsižvelgiant į nurodytus dokumentus, buvo pradėtas rengti Detalusis planas. 2022 Programoje numatyta, kad planuojamos teritorijos plotas yra apie 3 ha, o nagrinėjamos (numatomų sprendinių įtaką patiriančios) teritorijos plotas apie 61 ha, kuri atitinka kvartalo apibrėžimą ir nurodyta prie programos pridedamoje ištraukoje. Siekiant tinkamai išnagrinėti visą nagrinėjamą teritoriją buvo sudaryta sutartis su „Quinary urbana“ MB dėl „Sklypo <...>, Vilniuje ir aplinkinės teritorijos urbanistinių parametrų studijos“ parengimo. Ši urbanistinių parametrų studija buvo parengta ir pristatyta Savivaldybės administracijos pareigūnams.“

3. „[...] po studijos pristatymo staiga buvo priimti Savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimai pakeisti ankstesnius sprendimus taip, kad būtų privaloma rengti atvirą konkursą geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti. [...].

Savivaldybės administracijos direktorius priėmė 2025-03-24 įsakymą Nr. 30-723/25 dėl 2022 Įsakymo pakeitimo (toliau [tekste ir citatose] – 2025-03-24 Įsakymas). Šiuo 2025-03-24 Įsakymu nuspręsta pakeisti 2022 Įsakymą ir juo patvirtintos 2022 Programos 14 punktą bei išdėstyti jį nauda redakcija: „14. Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti: reikalingas“.

„Taip pat Savivaldybės administracijos 2025-04-01 buvo patvirtinta nauja Planavimo darbų programa teritorijų planavimo dokumentui rengti. Šioje programoje, 11 punkte numatyta, kad atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti yra reikalingas.“

„[...] nei 2025-03-24 Įsakyme, nei Planavimo darbų programoje nėra pagrįsta kodėl yra privalomas rengti atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti. Tuo labiau nebuvo ir nėra niekaip pagrindžiama ir paaiškinama dėl kokių priežasčių priimant 2022 Įsakymą ir 2022 Programą atviras konkursas nebuvo reikalingas, bet priimant 2025-03-24 Įsakymą jis jau yra privalomas. Neaišku kokios aplinkybės pasikeitė, jei jos iš viso yra pasikeitusios, kad staiga atviro konkurso geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti skelbimas tapo privalomas.

Pažymėtina, kad Teritorijų planavimo įstatymo 25 straipsnio 3 dalyje numatyta, kad Urbanistiniu, valstybiniu ar visuomenės (viešojo) intereso požiūriu reikšmingų objektų planavimo atvejais planavimo darbų programoje nurodoma surengti atvirą konkursą geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti. Tačiau Savivaldybės pareigūnai priimdami 2025 Įsakymą niekaip nepagrindė dėl

kokių priežasčių staiga ši teritorija neva tapo urbanistiniu, valstybiniu ar visuomenės (viešojo) intereso požiūriu reikšmingu objektu.

Vertinant išdėstytas aplinkybes, kad dėl neaiškių ir nesuprantamų priežasčių Savivaldybės pareigūnai 2025-03-24 Įsakymu staiga pakeitė 2022 Įsakymą ir 2022 Programą, taip įpareigojant Pareiškėją rengti papildomą atvirą konkursą geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti, kas papildomai kainuos dideles pinigines ir laiko sąnaudas. Nors net niekaip nebuvo pagrįsta, kad teritorija, kurioje rengiamas Detalusis planas koku nors požiūriu laikytina ypač reikšmingu objektu, kuriai toks konkursas būtų reikalingas.“

4. „Dar daugiau, praėjus dar beveik dviem mėnesiams, staiga priimamas dar vienas sprendimas – Savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-05-14 įsakymas Nr. 30-1225/25 dėl 2022 Įsakymo pakeitimo“ (toliau [tekste ir citatose] – 2025-05-14 Įsakymas). Šiuo 2025-05-14 Įsakymu nuspręsta pakeisti 2022 Įsakymą ir juo patvirtintą 2022 Programą papildyti 21 punktu: „21. Konceptijos rengimas: rengiama“.

Teritorijų planavimo įstatymo 25 straipsnio 2 dalyje numatyta, kad Vietovės lygmens bendriesiems planams ir detaliesiems planams koncepcija rengiama, kai planuojama urbanistiniu, kraštovaizdžio, valstybiniu ar visuomenės (viešojo) intereso požiūriu reikšmingų objektų teritorija, kai numatomos kelios rengiamo teritorijų planavimo dokumento sprendinių alternatyvos (tarp jų – rengiant strateginį pasekmių aplinkai vertinimą (toliau – SPAV) arba planavimo organizatoriaus pasirinkimu.

Tačiau 2025-05-14 Įsakyme niekaip nėra pagrįsta kodėl staiga tapo privaloma rengti koncepciją Detaliajam planui, tuo labiau konceptijos rengimas iki šio 2025-05-14 Įsakymo priėmimo nebuvo reikalingas, bet neva staiga tapo privalomas. Visiškai neaišku kokios aplinkybės galėjo pasikeisti, kad Savivaldybės administracijos pareigūnai ėmė priiminėti taip Detaliojo plano rengimo procesus apsunkinančius sprendimus.“

5. „Manytina, kad tokie veiksmai priimant 2025-03-24 Įsakymą bei 2025-05-14 Įsakymą ir taip nepagrįstai įpareigojant Pareiškėją organizuoti atvirą konkursą geriausiai architektūrinei idėjai atrinkti bei rengti Detaliojo plano koncepciją, atitinka Seimo kontrolierių įstatyme pateiktas piktnaudžiavimo ir biurokratizmo sąvokas.“

TYRIMO METU GAUTA INFORMACIJA

Seimo kontrolierė 2025 m. liepos 2 d. gavo Savivaldybės 2025 m. liepos 1 d. raštą Nr. A51-110918/25 ir 2025 m. liepos 30 d. gavo Savivaldybės 2025 m. liepos 30 d. raštą Nr. A51-124756/25 d. Raštuose ir jų prieduose pateikiama ši informacija:

1. Pareiškėja 2022 m. rugsėjo 29 d. planavimo iniciatoriui (Savivaldybei) pateikė siūlymą „[...] organizuoti Vilniaus miesto pietinio greitkelio bei gretimų teritorijų, detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2003-05-21 sprendimu Nr. 01A-41-4, sprendinių koregavimą žemės sklype, unikalus Nr. <...>, kadastro Nr. <...>, <...>, Vilnius, kurio tikslai: keisti iš komercinės paskirties objektų teritorijų žemės naudojimo būdą į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų žemės naudojimo būdą ir nustatyti žemės sklypui teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais“.

2. Savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojas 2022 m. gruodžio 29 d. įsakymo Nr. A30-5003/22 „Dėl leidimo koreguoti Vilniaus pietinio greitkelio bei gretimų teritorijų detaliojo plano sprendinius sklype <...> inicijavimo sutarties pagrindu“ (toliau – 2022 m. įsakymas):

- 1 punktu leido koreguoti Savivaldybės tarybos 2003 m. gegužės 21 d. sprendimu Nr. 01A-41-4 „Dėl Vilniaus pietinio greitkelio bei gretimų teritorijų detaliojo plano sprendinių tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (TPD Nr. T00054409) sprendinius sklype <...> (kadastro Nr. <...>)“;

- 2 punktu nustatė planavimo tikslus ir detaliojo plano uždavinius: nustatyti sklypui daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos naudojimo būdą ir teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais;

- 3 punktu patvirtino detaliojo plano planavimo darbų programą, kurios 14 punkte nustatė, kad atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti: nereikalingas.“

3. Savivaldybėje 2024 m. gruodžio 11 d. vykdė pasitarimas (2025 m. sausio 30 d. pasitarimo protokolas Nr. A17-48/25(3.1.16E-AD), kuriame dalyvavo Savivaldybės vyriausioji architektė, Pareiškėjos atstovas, Detaliojo plano projekto vadovė.

Pasitarimo 2025 m. sausio 30 d. protokole Nr. A17-48/25(3.1.16E-AD) konstatuota, kad buvo svarstyta: „[...] <...> urbanistinių parametų studija, iškeltas klausimas, ar sklypo (kvartalo) nereikia skaidyti kvartalo vidiniais ryšiais. pristatytas aukštybinio pastato pagrindimas ir vilnietiškas aukštybinių pastatų modelis. Iškeltas klausimas, ar aptariamoje vietoje reikalinga / galima tik smailė, ar kvartalo užaktyvinimas aukštybiniu užstatymu. Patikslinta, kad yra parengtos (iš UAB „ID Vilnius“ užsakytos panoramos aukštingumui įvertinti). Pažymėtina, kad abejuose aptariamuose sklypuose bus reikalingi architektūriniai konkursai. [...]“ ir nutarta: „Teikti sprendinius pakartotinai peržiūrai prieš viešinimą ištaisyus raštu teiktas pastabas. [...]“.

„Atsižvelgiant į tai, kad susitikimo su vyr. miesto architektė metu [...] nebuvo prieita prie bendros nuomonės dėl teikiamų detaliojo plano koregavimo sprendinių, pateiktų prašymu reg. Nr. E678-15/25(2.15.2.65E-TPS), bei remiantis tuo, kad planuojama teritorija patenka į Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021-06-02 sprendimu Nr. 1-972 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo tvirtinimo“ (TPD Nr. T00086338), (toliau – Bendrasis planas), sprendiniais nustatytą aukštybinių pastatų teritoriją, kur projektuojant aukštybinius pastatus būtinas detalesnis užstatymo silueto modeliavimas, įvertinant miesto ir jo dalių erdvinę struktūrą, planuojamų pastatų įtaką panoramoms iš Bendrojo plano fiksuotų bei kitų aktualių apžvalgos taškų (Bendrojo plano aiškinamojo rašto 58 p.), geriausio urbanistinio teritorijos sprendimo paieškoms pirmiausia reikalinga rengti urbanistinį konkursą. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Architektūros įstatymo 13 str. 1 d., architektūriniu, urbanistiniu, valstybiniu ar viešojo intereso požiūriu reikšmingų objektų planavimo ar projektavimo atvejais turi būti rengiami architektūriniai konkursai (toliau – konkursas), skirti geriausiai statinio architektūrinei idėjai, pateikiami projektiniuose

pasiūlymuose, ir (ar) urbanistinei idėjai, pateikiamai teritorijos vystymo koncepcijoje, išreikšti. Konkursai rengiami vadovaujantis šio įstatymo, Lietuvos Respublikos civilinio kodekso ir kitų įstatymų, kuriuose numatytas reikalavimas tokius konkursus rengti, nuostatomis. Konkursų tikslas – siekti šių objektų architektūros kokybės, optimalaus kokybės ir kainos santykio.“

4. Savivaldybė 2025 m. vasario 20 d. raštu Nr. A51-30245/25(2.15.1.21E-TPS) „Dėl detaliojo plano koregavimo sprendinių ir viešinimo (proceso Nr. K-VT-13-23-198)“ Detaliojo plano projekto vadovę informavo:

„[...] išnagrinėjome Jūsų prašymą reg. Nr. E678-15/25(2.15.2.65E-TPS) dėl detaliojo plano „Vilniaus pietinio greitkelio bei gretimų teritorijų detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype <...> inicijavimo sutarties pagrindu“ peržiūros prieš viešinimo procedūrą.

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 „Dėl Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“, (toliau – Taisyklės) 294 punktu ir Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 25 straipsnio 7 dalimi, informuojame, kad peržiūrėjome sprendinius ir teikiame pastabą: [...]. Atsižvelgiant į tai, kad susitikimo su vyr. architektu metu (2025-01-30 protokolas Nr. A17-48/25(3.1.16E-AD)) nebuvo prieita prie bendros nuomonės dėl teikiamų detaliojo plano koregavimo sprendinių, bei remiantis tuo, kad planuojama teritorija patenka į Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano, TPD Nr. T00086338, (toliau – BP) sprendiniais nustatytą aukštybinių pastatų teritoriją, kur projektuojant aukštybinius pastatus būtinas detalesnis užstatymo silueto modeliavimas, įvertinant miesto ir jo dalių erdvinę struktūrą, planuojamų pastatų įtaką panoramoms iš BP fiksuotų bei kitų aktualių apžvalgos taškų (BP reglamentas Nr. 58), geriausio urbanistinio teritorijos sprendimo paieškos pirmiausia reikalinga rengti urbanistinį konkursą. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos architektūros įstatymo 13 str. 1 d., Architektūriniu, urbanistiniu, valstybiniu ar viešojo intereso požiūriu reikšmingų objektų planavimo ar projektavimo atvejais turi būti rengiami architektūriniai konkursai (toliau – konkursas), skirti geriausiai statinio architektūrinei idėjai, pateikiamai projektiniuose pasiūlymuose, ir (ar) urbanistinei idėjai, pateikiamai teritorijos vystymo koncepcijoje, išreikšti. [...]. Konkursų tikslas – siekti šių objektų architektūros kokybės, optimalaus kokybės ir kainos santykio.“

„Papildomai raštu Pareiškėja ar Pareiškėjos atstovė apie 2025 m. kovo 24 d. Įsakymo priėmimo priežastis informuota nebuvo“;

5. „2022 metais rengiant Programą nebuvo įvertintos Bendrojo plano leidžiamos užstatymo galimybės, t. y., kad sklype bus siekiama aukštybinio užstatymo. Vadovaujantis Teritorijų planavimo normų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-7, aukštybinis užstatymas – užstatymas formuojamas aukštais (pastatų aukštis – didesnis kaip 30 m) bokštiniais pastatais.

Pastebėtina, kad konkurso reikalingumas nustatytas įvertinus Administracijai pateiktus detaliojo plano sprendinius, kuriais planuojamas žymus foninio užstatymo viršijimas – pagal Bendrąjį planą funkcinėje zonoje VIL-7-6 foninis pastatų aukštų skaičius yra 5, o planuojamas – 20 aukštų (60 m) užstatymas.

Aukštybinis užstatymas Vilniaus miesto kontekste laikomas urbanistiškai reikšmingu ir atitinka „urbanistiniu ar viešojo intereso požiūriu reikšmingo objekto“ kriterijų – ypač dėl poveikio miesto panoramoms, siluetai, miesto struktūrai. Bendrojo plano aiškinamojo rašto 56 p. nurodyta „Teritorijos, kuriose galimos pavienės miesto urbanistinės struktūros mazgus akcentuojančios vertikalės: <...> 56.2.4. Teritorija prie Tūkstantmečio, Vilkpėdės g. ir geležinkelio.“ – į šią teritoriją patenka sklypas <...>. Aiškinamojo rašto 57 p. reglamentuota, kad aukštybinių pastatų architektūriniai sprendimai parenkami architektūrinių konkursų būdu.

Apibendrinus tai, kas išdėstyta, reikalavimu rengti atvirą konkursą geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti Planavimo darbų programa papildyta susipažinus su detaliojo plano sprendiniais ir nustačius, kad planuojamas urbanistiniu ar viešojo intereso požiūriu reikšmingas objektas – aukštybinis pastatas“;

6. Savivaldybės administracijos direktorius 2025 m. kovo 24 d. įsakymu Nr. 30-723/25 „Dėl administracijos direktoriaus pavaduotojo 2022 m. gruodžio 29 d. įsakymo Nr. A30-5003/22 „Dėl leidimo koreguoti Vilniaus pietinio greitkelio bei gretimų teritorijų detaliojo plano sprendinius sklype <...> inicijavimo sutarties pagrindu“ pakeitimo“ (toliau – 2025 m. kovo 24 d. Įsakymas) pakeitė Savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2022 m. gruodžio 29 d. įsakymo Nr. A30-5003/22 „Dėl leidimo koreguoti Vilniaus pietinio greitkelio bei gretimų teritorijų detaliojo plano sprendinius sklype <...> inicijavimo sutarties pagrindu“ 3 punktu patvirtintos Planavimo darbų programos 14 punktą ir nustatė, kad atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti – reikalingas.

„Rengiant 2025 m. kovo 24 d. Įsakymą jo aiškinamajame rašte, be kita ko, buvo nurodyta: „Atsižvelgiant į tai, kad susitikimo su vyr. architekto metu (2025-01-30 protokolas Nr. A17-48/25(3.1.16E-AD)) nebuvo prieita prie bendros nuomonės dėl teikiamų detaliojo plano koregavimo sprendinių, pateiktų prašymu Reg. Nr. E678-15/25(2.15.2.65E-TPS), bei remiantis tuo, kad planuojama teritorija patenka į Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano, TPD Nr. T00086338, (toliau – BP) sprendiniais nustatytą aukštybinių pastatų teritoriją, kur projektuojant aukštybinius pastatus būtinas detalesnis užstatymo silueto modeliavimas, įvertinant miesto ir jo dalių erdvinę struktūrą, planuojamų pastatų įtaką panoramoms iš BP fiksuotų bei kitų aktualių apžvalgos taškų (BP reglamentas Nr. 58), geriausio urbanistinio teritorijos sprendimo paieškoms pirmiausia reikalinga rengti urbanistinį konkursą. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos architektūros įstatymo 13 str. 1 d., Architektūriniu, urbanistiniu, valstybiniu ar viešojo intereso požiūriu reikšmingų objektų planavimo ar projektavimo atvejais turi būti rengiami architektūriniai konkursai (toliau – konkursas), skirti geriausiai statinio architektūrinei idėjai, pateikiamai projektiniuose pasiūlymuose, ir (ar) urbanistinei idėjai, pateikiamai teritorijos vystymo koncepcijoje, išreikšti. Konkursai rengiami vadovaujantis šio įstatymo, Lietuvos Respublikos civilinio kodekso ir kitų įstatymų, kuriuose numatytas reikalavimas tokius konkursus rengti, nuostatomis. Konkursų tikslas – siekti šių objektų architektūros kokybės, optimalaus kokybės ir kainos santykio.“

Vadovaujantis tuo, kas išdėstyta [...] Planavimo darbų programos 14 punktas yra koreguojamas ir jame nurodoma: „14. Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti: reikalingas.“

Rengiant 2025 m. kovo 24 d. Įsakymo projektą „[...] pastabų dėl 2025 m. kovo 24 d. Įsakyme nenurodytų priėmimo motyvų nebuvo gauta, o derinantys specialistai su sprendimo motyvais susipažino aiškinamajame rašte“;

7. „Vadovaujantis TPĮ 25 straipsnio 2 punktu, Planavimo darbų programoje nurodoma „ar rengimo etapu bus rengiama teritorijos vystymo koncepcija (toliau – koncepcija) ir jai suformuoti išreiškiama urbanistinė idėja, išskyrus atvejus, kai urbanistinė idėja atrinkta pagal šio straipsnio 3 dalį, taip pat ar numatoma atlikti koncepcijos nepriklausomą profesinį vertinimą. Koncepcija rengiama valstybės ir savivaldybės lygmens bendriesiems planams. Vietovės lygmens bendriesiems planams ir detaliesiems planams koncepcija rengiama, kai planuojama urbanistiniu, kraštovaizdžio, valstybiniu ar visuomenės (viešojo) intereso požiūriu reikšmingų objektų teritorija, kai numatomos kelios rengiamo teritorijų planavimo dokumento sprendinių alternatyvos (tarp jų – rengiant strateginį pasekmių aplinkai vertinimą (toliau – SPAV) arba planavimo organizatoriaus pasirinkimu.“

„Pagal Taisyklių 258.6. papunktį, Planavimo darbų programoje „nurodoma, ar bus rengiama koncepcija, ar bus atliekamas koncepcijos nepriklausomas profesinis vertinimas“.

„Pažymime, kad 2022 m. Įsakymu patvirtintoje planavimo darbų programoje buvo padaryta rašymo klaida (praleistas punktas dėl koncepcijos rengimo), kuri, vadovaujantis Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo 15 straipsnio 1 dalimi („Administracinį sprendimą priėmęs viešojo administravimo subjektas, gavęs motyvuotą informaciją apie administraciniame sprendime esančius rašymo apsirikimus ar aiškias aritmetines klaidas (toliau šiame straipsnyje – klaidos), imasi priemonių klaidoms ištaisyti“), turėjo būti ištaisyta.

Taip pat pažymėtina, kad Taisyklių 269 p. nustatyta, jeigu planavimo darbų programoje nurodyta, kad koncepcijai suformuoti reikalinga urbanistinė idėja ir bus rengiamas atviras konkursas šiai idėjai atrinkti, koncepcija rengiama vadovaujantis konkurso laimėtojo pateikta urbanistine idėja. Atsižvelgiant į tai, laikytina, kad urbanistinės idėjos konkursas ir koncepcijos rengimas yra susietas ir koncepcija iš esmės negali būti nerengiama, todėl būtinas programos keitimas, užtikrinant teisinį nuoseklumą.“

Savivaldybės administracijos direktorius 2025 m. gegužės 14 d. įsakymu Nr. 30-1225/25723/25 „Dėl administracijos direktoriaus pavaduotojo 2022 m. gruodžio 29 d. įsakymo Nr. A30-5003/22 „Dėl leidimo koreguoti Vilniaus pietinio greitkelio bei gretimų teritorijų detaliojo plano sprendinius sklype <...> inicijavimo sutarties pagrindu“ pakeitimo“ papildė Savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2022 m. įsakymu patvirtintą Planavimo darbų programą 21 punktu, kuriame nustatė, kad Detaliojo plano koncepcija yra rengiama.

„Rengiant įsakymo projektą nebuvo gauta pastabų, kad įsakyme nenurodyti priėmimo motyvai, derinantys specialistai su sprendimo motyvais susipažino aiškinamajame rašte“;

„Papildomai raštu Pareiškėja ar Pareiškėjos atstovė apie 2025-05-14 įsakymo priėmimo priežastis informuota nebuvo“;

8. „Pastebėtina, kad 2022 metais buvo priimta daugiau sprendimų, kuriuose dėl naudojamo šablono padaryta analogiška klaida (praleistas punktas dėl koncepcijos rengimo/nerengimo) ir Savivaldybė ėmėsi veiksmų šias klaidas ištaisyti.“

9. „[...] nėra galimybės nustatyti, ar Savivaldybei buvo žinoma apie planus viršyti foninį užstatymą dar iki detaliojo plano sprendinių pateikimo Savivaldybei. 2022 m. rugsėjo 29 d. pareiškėjų prašyme [...], kuris buvo pagrindas inicijavimo įsakymo ir planavimo darbų programos rengimui, nurodyti tikslai: keisti iš komercinės paskirties objektų teritorijų žemės naudojimo būdą į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių žemės naudojimo būdą ir nustatyti žemės sklypui teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais. Prašyme nėra aiškiai įvardyti tikslai ar uždaviniai dėl planuojamo žymaus foninio pastatų aukščio viršijimo. Taip pat pridėdame 2022 m. gruodžio 29 d. įsakymo Nr. A30-5003/22, kuriuo patvirtinta planavimo darbų programa, aiškinamąjį raštą. Įvertinus aiškinamąjį raštą, nėra galimybės vienareikšmiškai nustatyti, ar rengiant įsakymą Savivaldybei buvo žinoma papildoma informacija apie planuojamus sprendinius.“

TYRIMUI REIKŠMINGOS TEISĖS AKTŲ NUOSTATOS

Nacionalinės teisės aktai:

1. Seimo kontrolierių įstatymo

12 straipsnio „Seimo kontrolierių tiriami skundai“ 1 dalis: „Seimo kontrolieriai tiria pareiškėjų skundus dėl pareigūnų piktnaudžiavimo, biurokratizmo ar kitaip pažeidžiamų žmogaus teisių ir laisvių viešojo administravimo srityje.“

2. Teritorijų planavimo įstatymo:

3 straipsnio „Teritorijų planavimo tikslai“:

1 dalis: „Teritorijų planavimo tikslai: 1) sudaryti sąlygas darniai valstybės teritorijos raidai, nuosekliai erdvinės ir funkcinės integracijos politikai įgyvendinti, teritorijų sanglaudai, kompleksiskai spręsti socialinius, ekonominius, ekologinius ir su klimato kaitos padariniais susijusius uždavinius; nustatyti gyvenamųjų vietovių, inžinerinės ir socialinės infrastruktūros, kitų valstybei svarbių socialinės ekonominės veiklos sričių vystymo ir įgyvendinimo gaires, numatyti plėtrai reikalingas teritorijas; 3) sudaryti sąlygas racionaliam šalies gamtinių, žemės gelmių ir energijos išteklių naudojimui ir atkūrimui; 4) numatyti šalies gamtinio ir kultūrinio kraštovaizdžio savitumo, gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo išsaugojimą, tikslingą naudojimą ir pažinimą, ekologinei pusiausvyrai būtino gamtinio karkaso formavimą; 5) kurti sveiką, saugią, darnią, klimato kaitos padariniams atsparią gyvenamąją aplinką ir visavertes gyvenimo sąlygas gyvenamosiose vietovėse; 6) sudaryti sąlygas privačioms investicijoms, kuriančioms socialinę ir ekonominę gerovę, tinkamos kokybės gyvenimo sąlygas, skatinančioms alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, didinančioms energijos vartojimo efektyvumą; 7) derinti fizinių ir juridinių asmenų ar jų grupių, savivaldybių ir valstybės interesus dėl teritorijos naudojimo ir veiklos plėtojimo teritorijoje sąlygų; 8) sudaryti sąlygas racionaliam žemės naudojimui ir žemės ūkio veiklai skatinti.“

2 dalis: „Nustatant konkrečios teritorijos planavimo tikslus, būtina atsižvelgti į visuomenės poreikius, planuojamos teritorijos kraštovaizdį ir biologinę įvairovę, geografinę padėtį, geologines sąlygas, esamas urbanistines, inžinerines, susisiekimo, agrarines sistemas, žemės ir kito nekilnojamojo turto valdytojų, naudotojų ir trečiųjų asmenų interesus ir teises, architektūros, aplinkosaugos, visuomenės sveikatos saugos, gamtos apsaugos, paveldosaugos reikalavimus, valstybės ir viešojo saugumo, gynybos ir kitus poreikius.“

25 straipsnio „Kompleksinio teritorijų planavimo procesas“:

1 dalis: „Kompleksinio teritorijų planavimo procesą sudaro šie etapai: 1) parengiamasis; 2) rengimo; 3) baigiamasis.“

2 dalis: „Parengiamuoju etapu planavimo organizatorius pagal nustatytus planavimo tikslus numato planuojamą teritoriją, parengia ir patvirtina planavimo darbų programą. Planavimo darbų programoje numatomi konkretūs teritorijų planavimo dokumento uždaviniai, nurodoma, ar turi būti atliekami tyrimai, galimybių studijos, ar rengimo etapu bus rengiama teritorijos vystymo koncepcija (toliau – koncepcija) ir jai suformuoti išreiškiama urbanistinė idėja, išskyrus atvejus, kai urbanistinė idėja atrinkta pagal šio straipsnio 3 dalį, taip pat ar numatoma atlikti koncepcijos nepriklausomą profesinį vertinimą. Koncepcija rengiama valstybės ir savivaldybės lygmens bendriesiems planams. Vietovės lygmens bendriesiems planams ir detaliesiems planams koncepcija rengiama, kai planuojama urbanistiniu, kraštovaizdžio, valstybiniu ar visuomenės (viešojo) intereso požiūriu reikšmingų objektų teritorija, kai numatomos kelios rengiamo teritorijų planavimo dokumento sprendinių alternatyvos (tarp jų – rengiant strateginį pasekmių aplinkai vertinimą (toliau – SPAV) arba planavimo organizatoriaus pasirinkimu. Parengiamuoju etapu planavimo organizatorius viešai paskelbia apie priimtą sprendimą dėl teritorijų planavimo dokumento rengimo pradžios, planavimo tikslų ir planavimo darbų programą. Parengiamuoju etapu atliekami planuojamos teritorijos galimos taršos tyrimai, kai planuojama pramoninių

teritorijų konversija, taip pat atliekami kiti tyrimai, galimybių studijos, jeigu jie numatyti planavimo darbų programoje. Be to, Vyriausybės nustatyta tvarka nustatoma, ar bus atliekamas SPAV.“

3 dalis: „Urbanistiniu, valstybiniu ar visuomenės (viešojo) intereso požiūriu reikšmingų objektų planavimo atvejais planavimo darbų programoje nurodoma surengti atvirą konkursą geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti.“

7 dalis: „Kiekviena kompleksinio teritorijų planavimo proceso etapo stadija gali būti pradedama tik užbaigus ankstesniąją. Savivaldybės bendrojo plano, savivaldybės dalies bendrojo plano ar detaliojo plano savivaldybės teritorijoje rengimo atvejais kompleksinio teritorijų planavimo proceso rengimo etapo metu savivaldybės administracijos valstybės tarnautojas, atliekantis savivaldybės vyriausiojo architekto funkcijas, turi pritarti kiekvienos šio straipsnio 5 dalies 2 ir 3 punktuose nurodytos rengimo etapo stadijos sprendiniams.“

3. Architektūros įstatymo

13 straipsnio „Architektūriniai konkursai ir teritorijų planavimo ir statinio projektavimo paslaugos“ 1 dalis: „Architektūriniu, urbanistiniu, valstybiniu ar viešojo intereso požiūriu reikšmingų objektų planavimo ar projektavimo atvejais turi būti rengiami architektūriniai konkursai (toliau – konkursas), skirti geriausiai statinio architektūrinei idėjai, pateikiamai projektiniuose pasiūlymuose, ir (ar) urbanistinei idėjai, pateikiamai teritorijos vystymo koncepcijoje, išreikšti. [...]. Konkursų tikslas – siekti šių objektų architektūros kokybės, optimalaus kokybės ir kainos santykio.“

4. Viešojo administravimo įstatymo:

10 straipsnio „Administracinių sprendimų priėmimas“ 5 dalis: „Administraciniame sprendime turi būti nurodyta: 1) administracinį sprendimą priėmusio viešojo administravimo subjekto pavadinimas; 2) administracinio sprendimo data; 3) administraciniam sprendimui suteiktas registracijos numeris; 4) atliekamas tvarkomasis veiksmas arba asmenims nustatytos teisės ir (ar) pareigos; 5) administracinio sprendimo teisinis ir faktinis pagrindas ar kitos administraciniam sprendimui įtakos turėjusios aplinkybės; 6) administracinio sprendimo motyvai; 7) administracinio sprendimo apskundimo tvarka, nurodant konkrečią skundą nagrinėjančią instituciją ar įstaigą, skundo padavimo terminą ir teisės aktą, reglamentuojantį apskundimo tvarką; 8) administracinį sprendimą priėmusio asmens vardas, pavardė ir pareigos.“

15 straipsnio „Administracinio sprendimo klaidų ištaisymo procedūra“ 1 dalis: „Administracinį sprendimą priėmęs viešojo administravimo subjektas, gavęs motyvuotą informaciją apie administraciniame sprendime esančius rašymo apsirikimus ar aiškias aritmetines klaidas (toliau šiame straipsnyje – klaidos), imasi priemonių klaidoms ištaisyti.“

5. Vietos savivaldos įstatymo

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

6. Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8:

258 punktas: „Planavimo darbų programoje: 258.1. numatomi konkretūs detaliojo plano uždaviniai; 258.2. nurodomi detalajame plane nustatomi įstatymais pagrįsti papildomi aplinkosaugos, klimato kaitos poveikio švelninimo ir atsparumo ekstremaliems klimato reiškiniams stiprinimo, kraštovaizdžio, gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos reikalavimai, urbanistiniai ir architektūriniai, inžinerinės ir socialinės infrastruktūros vystymo, visuomenės sveikatos saugos ar kiti teritorijos naudojimo reglamentai; 258.3. nurodoma, kokie turi būti atlikti tyrimai ir galimybių studijos; 258.4. nurodoma, ar bus atliekama atranka SPAV atlikti, ar bus atliekamas SPAV; 258.5. nurodoma, ar koncepcijai suformuoti reikalinga urbanistinė idėja, jeigu ji nebuvo atrinkta pagal Teritorijų planavimo įstatymo 25 straipsnio 3 dalį, ar bus rengiamas

atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti; 258.6. nurodoma, ar bus rengiama koncepcija, ar bus atliekamas koncepcijos nepriklausomas profesinis vertinimas; 258.7. nurodoma, ar detaliajame plane bus pateikiama suplanuotų urbanistinių struktūrų vizualizacija 3D formatu.“

294 punktas: „Sprendinių konkretizavimo stadijoje parengiami detaliojo plano konkretūs sprendiniai, kuriais išreiškiami šio plano uždavinių sprendimo rezultatai. Sprendinių konkretizavimo stadijos sprendiniams turi raštu pritarti savivaldybės administracijos valstybės tarnautojas, atliekantis savivaldybės vyriausiojo architekto funkcijas. [...]“

TYRIMUI REIKŠMINGA TEISMŲ PRAKTIKA

1. *Europos Žmogaus Teisių Teismas* 2013 m. lapkričio 12 d. sprendime byloje Pyrantienė prieš Lietuvą, peticijos Nr. 45092/07, konstatavo:

„Teismas pakartoja, kad valdžios institucijų klaidų ištaisymo klausimai sprendžiami nuo jų nukentėjusių asmenų naudai, ypač tais atvejais, kai tai neprieštaruoja kitų individualių asmenų interesams. Kitaip tariant, bet kokios valstybės valdžios institucijos padarytos klaidos našta turi atitekti valstybei, o klaidos neturėtų būti ištaisomos nuo tų klaidų nukentėjusių asmenų sąskaita [...]“.

2. *Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo*:

2001 m. gruodžio 18 d. nutarime konstatavo:

„Teisėtų lūkesčių apsaugos principas siejasi su visų valstybės institucijų pareiga laikytis priimtų įsipareigojimų. Šis principas taip pat reiškia įgytų teisių apsaugą, t. y. asmenys turi teisę pagrįstai tikėtis, kad jų pagal galiojančius teisės aktus įgytos teisės bus išlaikytos nustatytą laiką ir galės būti realiai įgyvendinamos. [...]“.

2007 m. liepos 5 d. nutarime konstatavo:

„Teisėtų lūkesčių apsaugos principas suponuoja valstybės, taip pat valstybės valdžią įgyvendinančių bei kitų valstybės institucijų pareigą laikytis valstybės priimtų įsipareigojimų. Šis principas taip pat reiškia įgytų teisių apsaugą, t. y. asmenys turi teisę pagrįstai tikėtis, kad jų pagal galiojančius įstatymus ar kitus teisės aktus, neprieštaraujančius Konstitucijai, įgytos teisės bus išlaikytos nustatytą laiką ir galės būti realiai įgyvendinamos.“

3. *Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas*:

2021 m. lapkričio 17 d. nutartyje (administracinė byla Nr. eA-2575-520/2021) konstatavo:

„49. Viešojo administravimo įstatymo 8 straipsnio 1 dalimi iš esmės yra siekiama užtikrinti, jog asmeniui, dėl kurio yra priimtas atitinkamas individualus administracinis aktas, būtų žinomi šio akto priėmimo teisinis bei faktinis pagrindai, motyvai [...]“.

2013 m. gegužės 169 d. nutartyje (administracinė byla Nr. A-502-617-13) yra konstatavęs:

„[...] administracinio akto priėmimo motyvai pagal įstatymą privalo būti nurodomi pačiame administraciniame akte, o ginčijamo sprendimo priėmimo motyvų nurodymas teismo proceso metu neturi būti vertinamas ir nedaro įtakos nemotyvuoto sprendimo teisėtumui.“

4. *Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikoje taikant Viešojo administravimo įstatymo normas* (pritarta Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo teisėjų 2016 m. birželio 1 d. pasitarime), konstatuota:

„[...] Viešojo administravimo įstatymo 3 straipsnyje numatytais principais yra grindžiamas geras viešasis administravimas (šiuo aspektu žr. 2012 m. balandžio 30 d. sprendimą administracinėje byloje Nr. A492-1978/2012). [...] Gero administravimo principas įtvirtintas Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktika, taikant Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo normas svarbiausiuose nacionalinio lygmens (Lietuvos Respublikos Konstitucijos 5 str. 3 d.) bei tarptautiniuose dokumentuose (Europos Sąjungos Pagrindinių teisių chartijos 41 str. ir kt.). [...] Nepaisant to, kad Viešojo administravimo įstatyme gero administravimo principas tiesiogiai nėra įtvirtintas, jis Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikoje išvedamas iš Konstitucijos nuostatų. Lietuvos Respublikos Konstitucijos 5 straipsnio 3 dalyje įtvirtinta, kad valdžios įstaigos tarnauja žmonėms. Viešojo administravimo subjektas yra saistomas *inter alia* gero administravimo principo, kuriuo įgyvendinama Lietuvos Respublikos Konstitucijos 5 straipsnio 3 dalyje įtvirtinta nuostata, jog visos valdžios įstaigos tarnauja žmonėms, reikalavimų (2015 m. liepos 9 d. išplėstinės teisėjų kolegijos nutartis administracinėje byloje Nr. eA-1245-662/2015).“