

**Aplinkos ministrui
Kęstučiui Navickui
A. Jakšto g. 4, Vilnius**

Žiniai:

Lietuvos Respublikos Prezidentei
Daliai Grybauskaitei
Lietuvos Respublikos Seimo pirmininkui
Viktorui Pranckiečiui
Lietuvos Respublikos Vyriausybės Premjerui
Sauliui Skverneliui

**Vilniaus miesto savivaldybės visuomeninė
miesto planavimo komisija**

K R E I P I M A S I S

2017-01-23

Vilniaus miesto savivaldybės visuomeninė miesto planavimo komisija yra susirūpinusi didėjančia probleminių statybų Vilniuje gausa. Vis dažniau dėl chaotiškos ir neprognozuojamos plėtros kreipiamasi į valstybines institucijas ir teismus, bandant apginti ne tik asmeninius, bendruomenių, bet ir visuomenės interesus. Didžiąja dalimi šį urbanistinį chaosą, kuris būdingas ne tik Vilniui, bet ir visai šaliai, lemia pastaraisiais metais keistų Teritorijų planavimo įstatymo ir Statybos įstatymo nuostatos, į kurias ir norime atkreipti Jūsų dėmesį.

Nuo 2014-01-01 įsigaliojusio naujos (trečios) redakcijos Teritorijų planavimo įstatymo redakcija akivaizdžiai orientuota į teritorijų **neplanavimą**. Iš įstatymo nuostatų matyti, kad numatyta ne tik neplanuoti teritorijų, bet ir nevykdant planavimo procedūrų keisti iki 2014 m. parengtus bendruosius ir detaliuosius planus. Tokią „laisvę“ vargu ar galima vadinti siekių **užtikrinti darnią teritorijų plėtrą ir racionalią urbanizaciją, nustatant teritorijų planavimo proceso sprendinių sistemiškumą, skirtingo lygmens dokumentų suderinamumo ir tarpusavio poveikio reikalavimus** (Įstatymo 1 str. Įstatymo paskirtis ir tikslas). Akivaizdu, kad deklaruojama Įstatymo paskirtis ir tikslas neatitinka Įstatymo turinio. Juk pagrindinis teritorijų planavimo tikslas yra suderinti visuomenės, investitoriaus ir valdžios institucijų norus dėl žemės naudojimo (reglamentų nustatymo), todėl atsisakius planavimo procedūrų visuomenė praranda galimybę laiku ir tinkamai reaguoti į būsimus pasikeitimus, plėtra tampa nebekontroliuojama. **Juk stebuklingas žodis investicija savaime nėra gėris. Būtina vertinti kur statoma ir kas statoma.**

Tenka konstatuoti, kad vykdant „verslo sąlygų gerinimo“ politiką, pastaraisiais metais rengtų ir keistų teisės aktų nuostatos palankios tik vystytojams, kurie pastato ir parduoda (patys nekilnojamuoju turtu nesinaudoja), nepriklausomai nuo to, ką ir kur jie stato. Pateikiame tik keletą mūsų nuomone kuo skubiau keistinių teisės aktų nuostatų, su komentarais:

1. Teritorijų planavimo įstatymo 17 str. *Detaliojo planavimo objektai ir uždaviniai* 4 dalyje numatyta, kad **detalieji planai nerengiami - jeigu vietovės lygmens bendruosiuose planuose nustatyti visi detaliesiems planams privalomo teritorijos naudojimo reglamento reikalavimai (2 punktas)**. Šiuo

atveju kalbame apie miestų ir miestelių bendruosius planus, kurie buvo rengiami vadovaujantis 1995 ir 2004 m. Teritorijų planavimo įstatymų redakcijomis ir galioja tol, kol parengiami ir patvirtinami juos keičiantys to paties lygmens teritorijų planavimo dokumentai (Teritorijų planavimo įstatymo 14 str. 4 dalis). Būtina atkreipti dėmesį, kad šiuose 1996–2013 m. parengtuose miestų ir miestelių bendruosiuose planuose **nėra ir negalėjo būti visų nustatytų detaliesiems planams privalomo teritorijos naudojimo reglamento reikalavimų** (ankstesnėse Teritorijų planavimo įstatymo redakcijose – teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas), nes bendrųjų planų ir detaliųjų planų rengimo tikslai iš esmės skiriasi. Akivaizdu, kad neesant bendrųjų planų, kuriuose yra **nustatyti visi detaliesiems planams privalomo teritorijos naudojimo reglamento reikalavimai** (iš esmės tokių bendrųjų planų ir negali būti), taikyti Teritorijų planavimo įstatymo 17 str. *Detaliojo planavimo objektai ir uždaviniai* 4 dalies 2) punkto nuostatą, t. y. **nerengti detaliųjų planų**, praktiškai ir teisiškai nėra galimybės.

2. Ypač ydingas yra Teritorijų planavimo įstatymo 20 str, *Teisė statyti ir žemės valdos projektų taikymas*. Šiame straipsnyje numatyta:

1. *Žemės sklype, esančiame urbanizuotoje ir urbanizuojamoje teritorijoje, kuriai neparengti detalieji planai, arba žemės sklype, esančiame neurbanizuotoje ir neurbanizuojamoje teritorijoje, gali būti vykdoma statyba, **atitinkanti savivaldybės lygmens bendrojo plano ir (ar) vietovės lygmens bendrojo plano, jeigu jis parengtas, sprendinius, vadovaujantis Statybos įstatymo nuostatomis.***

2. Šio straipsnio 1 dalyje nurodytu atveju:

1) *savivaldybės administracijos direktorius ar jo įgaliotas valstybės tarnautojas, atsižvelgdamas į aplinkinių teritorijų užstatymo tipą, statinių parametrus ir statytojo pateiktus projektinius pasiūlymus, specialiuosiuose architektūros reikalavimuose statiniui projektuoti nustato statybai numatyto žemės sklypo teritorijos naudojimo reglamento parametrus **pagal savivaldybės lygmens bendrąjį planą ir (ar) vietovės lygmens bendrąjį planą, jeigu jis parengtas.** Apie numatomą statinių projektavimą ir visuomenės dalyvavimą svarstant statinių projektinius pasiūlymus informuojama Statybos įstatymo nustatyta tvarka;*

2) *kai, vadovaujantis įstatymais ir kitais teisės aktais, planuojamai statybai ir numatomai veiklai vykdyti privaloma pakeisti žemės sklypo žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą, **jie keičiami** Vyriausybės nustatyta tvarka savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu **pagal savivaldybės lygmens bendrąjį planą ir (ar) vietovės lygmens bendrąjį planą, jeigu jis parengtas.***

Būtina atkreipti dėmesį, kad nustatant žemės sklypo teritorijos naudojimo reglamento parametrus reikalaujama vadovautis bendruoju planu, o tai reiškia, kad visi žemės sklypo reglamento parametrai turi būti bendrojo plano sprendiniais. Pagal Teritorijų planavimo įstatymo 18 str. *Detaliuosiuose planuose nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas* 1. dalį - *Detaliuosiuose planuose pagal Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės detalizuojant savivaldybės lygmens bendrąjį planą ir (ar) vietovės lygmens bendrąjį planą, jeigu jis parengtas, nustatomas fiziniams ir juridiniams asmenims ar kitoms organizacijoms privalomas teritorijos naudojimo reglamentas:*

1) teritorijos naudojimo tipas, atitinkantis vietovės lygmens bendrąjį planą, jeigu jis parengtas, **arba konkrečiai pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, konkretūs žemės naudojimo būdai;**

2) **leistinas pastatų aukštis;**

3) *leistinas žemės sklypų užstatymo tankis;*

4) *leistinas žemės sklypų užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis (pramonės ir sandėliavimo objektų ir (ar) inžinerinės infrastruktūros teritorijose);*

5) **galimi užstatymo tipai, atitinkantys vietovės lygmens bendrąjį planą, jeigu jis parengtas, statinių statybos zona, riba ir linija;**

6) **inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribos;**

7) **galimos žemės sklypų ribos ir (ar) žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principai (mažiausi ir (ar) didžiausi galimi žemės sklypų dydžiai);**

8) *atskirųjų želdynų plotai, priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys procentais.*

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano iki 2015 metų sprendiniuose nėra: teritorijos naudojimo tipo, konkrečios žemės naudojimo paskirties ir konkretaus žemės naudojimo būdo; leistino pastatų aukščio metrais; galimo užstatymo tipo, statinių statybos zonos, ribos ir linijos; inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribų; galimų žemės sklypų ribų ir (ar) žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principų (mažiausių ir (ar) didžiausių galimų žemės sklypų dydžių; atskirųjų želdynų plotų, priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalių procentais.

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas iki 2015 metų buvo patvirtintas 2007 metais, todėl jame nėra ir negalėjo būti visų būtinų sprendinių, numatytų Teritorijų planavimo įstatyme, įsigaliojusiam nuo 2014-01-01. Tai reiškia, kad vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano iki 2015 metų sprendiniais, negalima taikyti TPĮ 20 str. 1 ir 2 dalių nuostatų, tai yra teisės statyti ar keisti žemės naudojimo būdą be detaliųjų planų. BP taip pat nedetalizuotos teritorijos mažesnės nei 5 ha, jau nekalbant apie konkrečius žemės sklypus. Taikyti reglamentų nurodytų funkcinėms zonoms taip pat negalima, nes daugeliu atveju jie abstraktūs ir numato galimybę zonoje vykdyti kokių šešių žemės naudojimo būdų veiklą, ar pastatų statybą nuo 1 iki 9 aukštų, jau nekalbant apie privalomą reikalavimą nurodyti aukštį metrais.

Bendrieji planai, kurių sprendiniams gali būti taikomos Teritorijų planavimo įstatymo 20 str. nuostatos, turi atitikti TPĮ 15 str. *Savivaldybės lygmens ir vietovės lygmens bendruosiuose planuose nustatomi teritorijos naudojimo privalomieji reikalavimai* nuostatas:

2. *Rengiant miestų savivaldybių bendruosius planus, papildomai nustatomi leistini užstatymo intensyvumo ir užstatymo aukščio privalomieji reikalavimai.*

3. *Vietovės lygmens bendruosiuose planuose nustatomi šie teritorijos naudojimo privalomieji reikalavimai, pagal Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės detalizuojantys savivaldybės lygmens bendruosius planus:*

1) *detalizuojami aukštesnio lygmens bendrojo plano nustatyti teritorijos naudojimo erdvinės struktūros elementai (nustatomos atskirų gamtinio karkaso struktūrų ir jų elementų, atskirųjų želdynų ribos, viešosios erdvės ir kita);*

1.2) detalizuojami aukštesnio lygmens bendrojo plano teritorijos naudojimo privalomieji reikalavimai, nustatant teritorijos naudojimo tipą kartu su didžiausiais leistiniais užstatymo intensyvumo ir užstatymo tankio rodikliais, galimus užstatymo tipus, užstatymo aukštį.

Atlikus Įstatymo nuostatų analizę, galima daryti įtikinamą prielaidą, kad Teritorijų planavimo įstatymo 20 str. taikymas, iki 2014-01-01 parengtų bendrųjų planų atveju, neturi teisinio pagrindo, nors tokia praktika savivaldybėse vyksta.

3. Labai aktualus yra visuomenės informavimo apie planuojamas statybas klausimas. Jei rengiant detaliuosius planus visais atvejais buvo privaloma informuoti visuomenę apie planavimo tikslus, supažindinti su projektu, tai ši prievolė ženkliai sumenko praktiškai atsisakius detaliojo planavimo, o statybų projektavimo pagrindu numačius projektinius pasiūlymus (toliau tekste – PP). Apie tai, kad rengti PP vadovaujantis bendraisiais planais nėra teisinio pagrindo, jau buvo rašyta, tačiau keičiant Statybos įstatymą žengta dar toliau. Turime omenyje nuo 2017-01-01 įsigaliojusias Statybos įstatymo nuostatas ir pakeistus poįstatyminius teisės aktus. Pavyzdžiui STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ nuostatos susiejo PP rengimo reikalavimus, visuomenės informavimo apie rengiamus PP tverką, su visuomenei svarbių statinių (jų dalių) sąrašu (4 priedas). **Tai reiškia, kad pagal STR 60 dalies ir 13 priedo *Projektiniai pasiūlymai* nuostatas, rengti PP ir informuoti apie tai visuomenę būtina tik tais atvejais, kai objektas įtrauktas į Visuomenei svarbių statinių sąrašą.** Apie tai nuosekliai. STR 13 priedo *Projektiniai pasiūlymai* 2. dalyje parašyta - 13 priedo nuostatos taikomos rengiant projektinius pasiūlymus reglamento 60 punkte nurodytais atvejais. Rengiant projektinius pasiūlymus minėtame punkte nenurodytais atvejais, 13 priedo reikalavimai yra rekomendacinio pobūdžio. STR 60. dalyje parašyta - Statytojas apie Reglamento 4 priede nurodyto visuomenei svarbaus statinio ar statinio dalies numatomą projektavimą, apie numatomą statinio ar statinio dalies projektavimą Teritorijų planavimo įstatymo [5.12] 20 straipsnyje nustatytais atvejais (toliau šiame skyriuje – statiniai), parengtus šių statinių projektinius pasiūlymus teikia prašymą savivaldybės administracijos direktoriui (jo įgaliotam savivaldybės administracijos valstybės tarnautojui) apie tai informuoti visuomenę. STR 4 priedas atrodo taip.

VISUOMENEI SVARBIŲ STATINIŲ (JŲ DALIŲ) SĄRAŠAS

STR 1.01.03:2017 [5.23] punktas	Statinių grupės pagal naudojimo paskirtį, atitinkančią STR 1.01.03:2017 [5.23] nustatytą klasifikaciją
	GYVENAMIEJI PASTATAI (JŲ DALYS)
6.1	gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatas kai: naujai statomo gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastato bendras plotas didesnis kaip 200 m ² ; rekonstruojamo gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastato (po rekonstravimo) bendras plotas didesnis kaip 200 m ²
6.2	gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatas kai: naujai statomo gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastato bendras

	plotas didesnis kaip 200 m ² ; rekonstruojamo gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastato (po rekonstravimo) bendras plotas didesnis kaip 200 m ²
6.3	Daugiabučiai gyvenamosios paskirties (daugiau kaip 5 aukštų) pastatai
	NEGYVENAMIEJI PASTATAI (JŲ DALYS)
7.3	Prekybos pastatai , kurių prekybos plotas didesnis kaip 1000 m ²
7.4	Paslaugų pastatai : laidojimo namai, krematoriumai
7.6	Transporto pastatai : oro uostai, jūros ir upių laivyno, geležinkelio ir autobusų stočių pastatai, uosto terminalai
7.7	Garažų pastatai (25 vietų ir daugiau): automobilių, autobusų garažai, atviros ar uždaros požeminės, antžeminės automobilių saugyklos
7.8	Gamybos ir pramonės pastatai (visi šio pogrupio pastatai, išskyrus savo šeimos reikmėms skirtas dirbtuves)
7.9	Sandėliavimo pastatai , kuriuose saugojamos pavojingos medžiagos pagal nustatytus jų ribinius kiekius [5.21]
7.12	Gydymo pastatai : užkrečiamųjų ligų ligoninės, psichiatrinės ligoninės ir šių profilių kitos medicinos įstaigos
7.14	Sporto pastatai : stadionai
7.16	Specialiosios paskirties pastatai : kalėjimai, pataisos darbų kolonijos, tardymo izoliatoriai
	SUSISIEKIMO KOMUNIKACIJOS
8.1	Keliai : nauji ir rekonstruojami keliai miesto ar kaimo gyvenamosiose vietovėse
8.2	Gatvės : naujos ir rekonstruojamos A, B ir C kategorijų gatvės miesto ar kaimo gyvenamosiose vietovėse
8.3	Geležinkelio kelias : naujas ar rekonstruojamas miesto ar kaimo gyvenamosiose vietovėse
8.4	Oro uostų statiniai : nauji oro uostai, esamų oro uostų nauji ir rekonstruojami pakilimo, tūpimo, riedėjimo takai, radiolokacinės stotys
	HIDROTECHNIKOS STATINIAI
10	Užtvankos, dambos
	KITI INŽINERINIAI STATINIAI
11	Sporto inžineriniai statiniai : sporto aikštynai

Atkreipkite dėmesį, kad prie visuomenei svarbių statinių priskirtas **gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatas** kai naujai statomo gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastato bendras plotas didesnis kaip 200 m², tačiau žymiai **didesnis daugiabutis** gyvenamasis namas iki 5 aukštų visuomenei svarbiu nelaikomas. Į *Sąrašą* nėra įtraukti **komercinės paskirties pastatai, visuomeninės paskirties pastatai ir kt.** Ar neatrodo keista, kad jei statomas vienbutis gyvenamasis namas (statomas žmogaus sau), tai rengti PP ir

informuoti visuomenę privaloma, o jei rengiamas biurų, viešbučių, pramogų centrų ir kt. objektų projektas (bus statomas investitoriaus ir pardavimui) – reikalavimai PP tik rekomendaciniai ir informuoti visuomenę neprivaloma. Ir visą tai reiškia, kad visuomenė apie tokiu „nesvarbių“ objektų projektavimą sužinos tik prasidėjus statyboms. **Ar tai suprantama, kaip „verslo sąlygų gerinimas“? O gal tai nekompetencija ir pataikavimas verslui?**

Tuo pačiu būtina pažymėti, kad Statybos įstatyme, įsigaliojusiam nuo 2017-01-01 *specialieji reikalavimai statinio projektavimui* tapo **neprivalomi**. (**Specialieji reikalavimai** – neprivalomas, statytojo (užsakovo) pageidavimu statiniui nustatytų specialiųjų architektūros reikalavimų, specialiųjų paveldosaugos reikalavimų, specialiųjų saugomos teritorijos tvarkymo ir apsaugos reikalavimų rinkinys, kurį išduoda savivaldybės administracijos direktorius ar jo įgaliotas savivaldybės administracijos valstybės tarnautojas).

Šiuo atveju tampa visiškai neaišku, kaip vadovautis Teritorijų planavimo įstatymo 20 str. *Teisė statyti ir žemės valdos projektų taikymas*. 2. dalies nuostatomis - *savivaldybės administracijos direktorius ar jo įgaliotas valstybės tarnautojas, atsižvelgdamas į aplinkinių teritorijų užstatymo tipą, statinių parametrus ir statytojo pateiktus projektinius pasiūlymus, specialiuosiuose architektūros reikalavimuose statiniui projektuoti nustato statybai numatyto žemės sklypo teritorijos naudojimo reglamento parametrus pagal savivaldybės lygmens bendrąjį planą ir (ar) vietovės lygmens bendrąjį planą, jeigu jis parengtas*. Akivaizdu, kad **neprivalomuose specialiuose architektūros reikalavimuose negalima nustatyti žemės sklypo naudojimo reglamento parametrus**. Tad, kuo vadovaujantis bus rengiamas statinio projektas, jei pagal STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ rengti projektinius pasiūlymus privaloma tik mažai daliai objektų (4 priedo sąrašas).

Ar tai turi reikšti, kad statinio projektas galės būti rengiamas be detaliojo plano, be projektinių pasiūlymų ir be specialiųjų architektūros reikalavimų?

4. Norime atkreipti dėmesį į investitorių vykdomą praktiką, rengiant „kūrybines dirbtuves“ arba „konkursus“, **kuriems sąlygas** nusistato jie patys, ir kurios akivaizdžiai prieštarauja galiojančiam Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajam planui. Puikus to pvz. yra bendrovės „**Lords LB Asset Management**“ kartu su Lietuvos architektų sąjunga organizuotas uždaras konkursas (2016 metai). Darbų vertinimo komisijoje dalyvavo ir savivaldybės bei Kultūros paveldo departamento atstovai, tuo pačiu sukurdami teisiškai tvarkingo konkurso įvaizdį. Tačiau, pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano iki 2015 metų sprendinius (žiūrėti *Pagrindinį brėžinį* ir reglamentų lentelę), šioje vietoje **galima statyti tik iki 35 metrų aukščio pastatą**. Be to, Bendrojo plano *Pagrindinio brėžinio* tekstinių reglamentų 3 dalyje parašyta - *Senamiesčio ir kitų siūlomų urbanistinių draustinių teritorijoje, jų apsaugos (buferinės) zonos teritorijoje, kitose saugomose teritorijose, LR kultūros paveldo objektų sąraše nurodytų objektų ir jų apsaugos zonų teritorijose veikla reglamentuojama nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugą reglamentuojančiais teisės aktais bei saugomų teritorijų specialiaisiais planais. Saugomi teritorijų kompleksai ir vietovės tvarkomi pagal jų specialiuosius planus*. Konstitucijos pr. 18 a žemės sklypas patenka į indeksu *PR 1.1.* pažymėtą funkcinę

zoną, kuriai tekstinių reglamentų 3 dalis yra taikoma. Vienok, visuose konkursiniuose projektuose, ignoruojant Bendrojo plano sprendinius, siūlytas žymiai aukštesnis pastatas. Laimėjęs D. Libeskind studijos projektas, kurio pastato **aukštis apie 80 metrų**, akivaizdžiai prieštarauja Bendrojo plano sprendiniams.

Akivaizdu, kad norint statyti tokio aukščio pastatą, būtina keisti Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos iki 2015 metų bendrąjį planą. O gal tai reiškia įsipareigojimą, kad bendrasis planas bus pakeistas taip, kaip reikia pelno siekiančiai bendrovei, nepaisant visuomenės, dalyvaujančios bendrojo plano projekto svarstyje, nuomonės?

Kitas, beveik analogiškas pvz. yra **AB „Hanner“** organizuotos verslo centro „kūrybinės dirbtuvės“, žemės sklypo buvusio „Žalgirio“ stadiono vietoje projektiniams pasiūlymams parengti (2015 metai) Nors Pagal Vilniaus miesto savivaldybės bendrąjį planą šioje vietoje turi išlikti stadionas (BP brėžinyje nurodytas, **kaip prioritetas**), tačiau visų dalyvių pateiktuose darbuose stadiono nėra nė kvapo.

Vienas iš paskutinių konkursų yra **UAB „Eika“** ir Lietuvos architektų sąjungos organizuota viešbučio ir verslo centro bei daugiabučių gyvenamųjų namų architektūrinių pasiūlymų Dainavos g. 3 ir 5 konkursas, kurį laimėjęs projektas, kas jau tapo bloga tradicija, irgi viršijo Vilniaus miesto bendrajame plane ir žemės sklypo Dainavos g. 3 detalajame plane numatytus teritorijos tvarkymo reglamentus.

Svarbu ir tai, kad rengiant tokius „konkursus“ procese **niekaip negali dalyvauti visuomenė**, nes susipažinti galima tik jau su parengtais konkursiniais darbais, o nugalėtoją išrenka vertinimo komisija, kurios sudėti nustato pats konkurso organizatorius. Mūsų nuomone, tokiais „konkursais“ paprasčiausiai piktnaudžiaujama. Be to, tokių „konkursų“ organizavimo ir rezultatų nėra kaip apskusti, nors vėliau laimėjęs projektas (projektiniai siūlymai) tampa legaliu pagrindu techniniam projektui rengti.

Kaip turi būti vertinami tokie „konkursai“? Koks jų teisinis statusas, jei projektai prieštarauja teritorijų planavimo dokumentams, o vertinimo komisijose dalyvauja savivaldybės ir valstybinių institucijų atstovai, užimantys svarbias pareigas ir vėliau dalyvaujantys statybą leidžiančių dokumentų išdavimo procedūrose?

5. Dar vienas labai opus klausimas yra valstybinės žemės „nuoma“. Kaip pavyzdį pateiksime Žolyno g. esančio buvusio „Žalgirio“ sporto klubo atsarginio stadiono atvejį (kiek žinome šis atvejis nagrinėjamas teisme, tačiau analogiškų atvejų yra daugiau).

Stadionas Žolyno gatvėje seniau buvo naudojamas, kaip atsarginė treniruočių aikštė prie „Žalgirio“ sporto bazės. Panaikinus sporto bazę neteko prasmės ir atsarginė treniruočių aikštė, tačiau tai nereiškia, kad šia aikšte ir greta esančiomis aikštelėmis nesinaudoja Antakalnio gyventojai, jose nuolat žaidžiama, tai puiki vieta Antakalnio gyventojų sportinei veiklai, todėl nuomininko noras stadioną naikinti, užstatant sklypą gyvenamaisiais namais yra paprasčiausiai nelogiškas.

Sklypo Žolyno g. nuomos sutartis buvo sudaryta dar 1994 m., vėliau, keičiantis nuomininkams, keletą kartų koreguota, paskutinis nuomininko

pakeitimas iš „Asociacijos Antakalnio laisvalaikio ir sporto klubas“ į UAB „KOS INVEST“, kuri ir ketina statyti sklype daugiabučius gyv. namus.

Jei buvusio stadiono nuomininkas nenumato naudoti stadiono pagal paskirtį, nuomos sutartis turi būti nutraukiama, o sklypas naujam naudojimui būdai, jei toks yra būtinas, parduodamas ar nuomojamas aukciono būdu. Vilniaus savivaldybė elgėsi priešingai, t.y. sudarė sąlygas nuomininkui keisti sklypo naudojimo būdą, **tuo pačiu žymiai padidinant sklypo vertę minimaliomis investicijomis** (detaliojo plano rengimo kaina) ir leido sklype projektuoti gyvenamuosius namus, **taip naudojant valstybės turimą asmeniniam pelnui siekti**. Toliau eiga paprasta – savivaldybei leidus rengti detalų planą ir jį patvirtinus, Nacionalinė žemės tarnyba (žemės sklypas priklauso valstybei) leidžia įgyvendinti DP sprendinius, t.y. keisti žemės sklypo naudojimo būdą ir sudaro naują „nuomos“ sutartį. Taip bendromis savivaldybės ir NŽT „pastangomis“ sudaromas proceso „teisėtumo“ įvaizdis, savo esme prilygstantis valstybinės žemės pasisavinimui. Nors formaliai žemė nuomojama, bet vėliau, pastačius gyv. namus, toks „nuomininkas“, kaip UAB „KOS INVEST“, paprasčiausiai išnyks, solidžiai pasipelnęs valstybės sąskaita. Juk perkant sklypą jo kaina galėtų siekti kokį mln. ar daugiau Eur. **Žala valstybei akivaizdi.**

Taip pat atkreipiame dėmesį, kad tai nėra vienintelis atvejis, analogiški procesai vyko ir keičiant laikinų automobilių stovėjimo aikštelių naudojimo būdą į komercinį ar gyv. namų statybos kitose vietose, pvz. Geležinio Vilko g. 9 A, Antakalnio g. 75 A.

Valstybinė žemė parceliuojama ir kitais būdais. Štai Dainavos g. dalį ir žaliąją zoną su gerbuvio elementais Gedimino pr. ir V. Kudirkos g. kampe „sugebėta“ priskirti prie **UAB „Eika“** sklypo (prie esamo sklypo papildomai priskirta 2371 kv.m valstybinės žemės pačiame miesto centre). Šiuo atveju tai ne tik konkrečiam užsakovui palankaus planavimo pavyzdys (detaliojo planavimo organizatorius Vilniaus miesto savivaldybė), bet ir netinkamo valstybinės žemės valdymo pavyzdys (Nacionalinė žemės tarnyba).

Gerb. ministre, kreipiamės į Jus tikėdami, kad praktika, kai prisidengiant „verslo sąlygų gerinimu“ keičiami teisės aktai akivaizdžiai nepalankūs visuomenei, liausis. Siūlome kuo skubiau atlikti nuoseklų ir išsamų Teritorijų planavimo įstatymo ir Statybų įstatymo nuostatų ekspertinį vertinimą, grįžti prie aiškios ir pagrįstos teritorijų planavimo ir statinių projektavimo sistemos. Teisės aktų keitimai turi būti objektyviai būtini ir profesionaliai parengti, prioritetą teikiant visuomenės interesui, o ne susinteresuoto verslo struktūrų, norinčių joms pelningą objektą statyti bet kur norais ir supratimu.

Tikimės, kad šis Kreipimasis bus nuodugnias, o ne formaliai išnagrinėtas, taip pat esame pasirengę teikti išsamesnius paaiškinimus susitikimų, ar kitokio bendradarbiavimo būdu, taip pat dalyvauti teisės aktų rengimo procese.

Vilniaus miesto savivaldybės visuomeninės
Miesto planavimo komisijos pirmininkas
Tel.869832931, gintas.tiskus@gmail.com

Gintautas Tiškus