



VILNIAUS GEDIMINO TECHNINIOS UNIVERSITETAS
VILNIUS GEDIMINAS TECHNICAL UNIVERSITY

Verslas: teorija ir praktika Business: Theory and Practice

2009
10(3)

Vyriausiasis redaktorius Romualdas GINEVIČIUS
Editor-in-chief Romualdas GINEVIČIUS



VERSLAS: TEORIJA IR PRAKTIKA

2009, 10 t., Nr. 3

<http://www.btp.vgtu.lt>

Vilniaus Gedimino technikos universiteto
mokslo žurnalas.

Straipsniai lietuvių, anglų, vokiečių kalbomis.

Žurnalas pradėtas leisti 2000 metais.

Kasmet eina 1 tomas (4 numeriai).

BUSINESS: THEORY AND PRACTICE

2009, vol. 10, no. 3

<http://www.btp.vgtu.lt/en>

Research Journal of Vilnius Gediminas
Technical University.

Articles in Lithuanian, English, German.

The journal has been published since 2000.

1 vol. (4 issues) per year are published.

Visi žurnale publikuojami straipsniai recenzuojami redakcinės kolegijos narių arba jų paskirtų ekspertų

All papers published in Journal "Business: Theory and Practice" are peer-reviewed by members of Editorial Board or by its appointed experts

KORESPONDENCIJA

Straipsnių rankraščius ir kitą korespondenciją siųsti
žurnalo „Verslas: teorija ir praktika“

vyriausiajam redaktoriui R. Ginevičiui arba atsakingajai
sekretorei M. Tvaronavičienei adresu:

Vilniaus Gedimino technikos universitetas,

Įmonių ekonomikos ir vadybos katedra,

Saulėtekio al. 11, LT-10223 Vilnius, Lietuva.

Tel. +370 5 274 5000, faksas +370 5 270 0114,

El. paštas romualdas.ginevicius@adm.vgtu.lt

El. paštas manuela@vv.vgtu.lt

EDITORIAL CORRESPONDENCE

including manuscripts for submission
should be addressed to

Editor-in-chief of "Business: Theory and Practice"

R. Ginevičius, or managing editor M. Tvaronavičienė,

Vilnius Gediminas Technical University,

Saulėtekio al. 11, LT-10223 Vilnius, Lithuania.

Tel.: +370 5 274 5000; Fax: +370 5 270 0114.

E-mail: romualdas.ginevicius@adm.vgtu.lt

E-mail: manuela@vv.vgtu.lt

© Vilniaus Gedimino technikos universitetas, 2009

VERSLAS: TEORIJA IR PRAKTIKA

2009, 10 tomas, Nr. 3

<http://www.btp.vgtu.lt>

Viršelis dailininkių *Ramunės Razmienės, Astos Rudminaitės*

Redaktorės *Rita Malikėnienė, Emilija Endziulaitienė*

Maketuotoja *Ramunė Razmienė*

2009 09 22. 10,00 sp l.

Vilniaus Gedimino technikos universiteto leidykla „Technika“

Saulėtekio al. 11, 10223 Vilnius, <http://leidykla.vgtu.lt>

Spausdino UAB „Baltijos kopija“, Kareivių g. 13B, 09109 Vilnius, <http://www.kopija.lt>



NETEISĖTOS STATYBŲ PLĖTROS TYRIMAS KURŠIŲ NERIJOS NACIONALINIAME PARKE

Olga Regina Šostak¹, Vladislavas Kutut²

Vilniaus Gedimino technikos universitetas, Saulėtekio al. 11, LT-10223 Vilnius, Lietuva
El. paštas: ¹Olga-Regina.Sostak@vv.vgtu.lt; ²V.kutut@lpaminklai.lt

Įteikta 2008-12-29; priimta 2009-06-26

Santrauka. Kuršių nerijos nacionalinis parkas įsteigtas siekiant išsaugoti savitą kultūros paveldą, iškelti iš jo objektus teršiančius aplinką, propaguoti Kuršių nerijos gamtos ir kultūros vertybes ir užtikrinti jų apsaugą. Valstybė, priimdama teisės aktus, kuriais nustatytas specialus Kuršių nerijos nacionalinio parko teisinis režimas, siekė išsaugoti unikalų gamtos ir žmogaus sukurtą kraštovaizdžio kompleksą Lietuvos ir Europos saugomų gamtos ir kultūros paveldo vertybių sistemoje. Kuršių nerijos gamtos ir kultūros vertybių išsaugojimo, tęstinumo ir perdavimo ateities kartoms problema ypač aktuali tapo pastaruoju metu, kai didelį rezonansą sukėlė savavališkų statybų bumas Kuršių nerijos nacionaliniame parke ir kitose kultūrinio kraštovaizdžio teritorijose, kai buvo suabejota Kuršių nerijos nacionalinio parko planavimo schemos galiojimu. Gindami viešąjį interesą Kuršių nerijos nacionaliniame parke Klaipėdos apygardos ir Klaipėdos miesto prokuratūros teismams yra pateikę per 30 civilinių ieškinių bei prašymų dėl galimų teisės aktų pažeidimų, susijusių su statybų plėtra Kuršių nerijos nacionaliniame parke. Tam, kad Kuršių nerijos nacionalinio parko teritorijoje nebūtų vykdoma bet kokio pobūdžio veikla, išskirtinai statybinė, nesilaikant šiai teritorijai teisės aktais nustatyto specialaus priežiūros bei naudojimo režimo, straipsnyje atliktas savavališkų statybų Kuršių nerijos nacionaliniame parke atsiradimo priežasčių tyrimas, atskleista savavališkų statybų samprata. Dabartinė padėtis neteisėtų statybų srityje nėra patenkinama. Neteisėtos statybos mūsų šalyje – neretas atvejis. Statytojai gali statyti pažeisdami įstatymus dėl įvairių priežasčių. Šiuo metu savavališkų statybų išaiškinimo, sustabdymo, padarinių šalinimo tvarką reglamentuoja tokie teisės aktai, kurie eliminuoja galimybę savavališkas statybas įteisinti ir numato savavališkai pastatytų statinių nugriovimą.

Reikšminiai žodžiai: statybų plėtra Kuršių nerijos nacionaliniame parke, kultūrinio kraštovaizdžio vertybių išsaugojimas, Kuršių nerijos nacionalinio parko schema (generalinis planas), teisinis savavališkų statybų reglamentavimas.

INVESTIGATION INTO EXPANSION OF ILLEGAL CONSTRUCTION IN THE NATIONAL PARK OF CURONIAN SPIT

Olga Regina Šostak¹, Vladislavas Kutut²

Vilnius Gediminas Technical University, Saulėtekio al. 11, LT-10223 Vilnius, Lithuania
E-mails: ¹Olga-Regina.Sostak@vv.vgtu.lt; ²V.kutut@lpaminklai.lt

Received 29 December 2008; accepted 26 June 2009

Abstract. The World Heritage List includes the Curonian Spit as a valuable cultural landscape – a unique harmony between the nature and human activities, a harmony that emerged through centuries. The Curonian Spit retains its cultural landscape, which is still evolving and keeps an active social part in the modern society through its traditions. It was ecological wisdom, enormous physical efforts and financial input of people that enabled, in the 19th century, creation of a cultural landscape which

later was managed and maintained with care. The problem of preservation and continuation of landscaping traditions, of their transfer to future generations, gained the momentum recently, after the notorious boom of unsanctioned building work in the National Park of the Curonian Spit and other territories marked as cultural landscape. In order to protect the public interest in the National Park of the Curonian Spit, Klaipėda County and the Prosecutor's Office of Klaipėda brought over 30 civil lawsuits and claims on alleged infringements related to expanding constructions in the National Park of the Curonian Spit. The current situation in the area of unauthorised building is not satisfactory. Unauthorised building is quite frequent in Lithuania. Builders commence building work which violates laws for various reasons: the complex procedures related to issuing of building permits, assumptions leading to hopes that it will be possible to legalise their unauthorised buildings and/or constructions, as well as the national mentality—attempts to “drive through” laws instead of following them, etc. As illustrated by practical examples, the process of unauthorised building does not pose difficulties (control of this process is underdeveloped and includes numerous “compromises”). Generally, persons involved in unauthorised building work encounter real problems only during the last stage, which is related to execution of their rights to the built object. The legislation which currently regulates procedures related to detection, stopping and relief of the effects of unauthorised building foresees demolition of any unauthorised building and construction; but builders search for possibilities to legalise such buildings and constructions nevertheless. This article analyses the concept of illegal building work and the liabilities for illegal building.

Keywords: The National Park of the Curonian Spit, valuable cultural landscape, the General Plan of the National Park of the Curonian Spit (GP-NPCS), legal regulation of unsanctioned building work.

1. Įvadas

Istoriškai susiformavę ar sąmoningai žmogaus sukurti kultūriniai kraštovaizdžiai, atitinkantys ekologinius, estetinius, ergonominius ir semantinius gyvenamosios aplinkos reikalavimus, pasaulio paveldo apskaitos ir apsaugos teisėje priskiriami kultūros vertybėms (Bučas 2007).

Kuršių nerijos nacionalinis parkas (KNNP) įsteigtas 1991-04-23 LR Aukščiausios Tarybos nutarimu Nr. I-1244, siekiant išsaugoti Lietuvos žmonėms ir būsimoms kartoms vertingiausias Lietuvos kraštovaizdžio kompleksus ir etnokultūrinį paveldą. LR Vyriausybei suteikta teisė: keisti nacionalinių parkų ir rezervatų bei jų apsauginių zonų ribas bei nustatyti Kuršių nerijos nacionalinio parko režimą. 1994-12-19 LR Vyriausybės nutarimu Nr. 1269, kuriuo patvirtinta Kuršių nerijos nacionalinio parko planavimo schema (generalinis planas) ir 1999-03-19 LR Vyriausybės nutarimu Nr. 308 patvirtintais Kuršių nerijos nacionalinio parko nuostatais, toks režimas nustatytas.

2000-11-29 Kuršių nerija kaip kultūrinis kraštovaizdis buvo įrašyta į Pasaulio paveldo sąrašą. Šiai teritorijai taikomos UNESCO Pasaulio kultūros ir gamtos paveldo globos konvencija bei Europos kraštovaizdžio konvencija. Įgyvendinant minėtas konvencijas priimti nacionaliniai teisės aktai: LR aplinkos apsaugos įstatymas, LR saugomų teritorijų įstatymas ir kiti teisės aktai, reguliuojantys subjektų veiklą šioje saugomoje teritorijoje. 2000 metų ICOMOS nominacijos įrašyti Kuršių neriją į Pasaulio paveldo sąrašą (Kuršių nerija (Lietuva, Rusija) Nr. 994) identifikacijoje nurodoma: „Iki šių dienų Kuršių nerija išlaikė kultūrinį kraštovaizdį, kuris išsaugo aktyvų socialinį vaidmenį šiuolaikinėje visuomenėje savo tradicijomis ir kuriame vis dar vyksta evoliucijos procesai“. Pasaulio paveldo ekspertų regioninėje Rytų Europos konferencijoje 1999 m. vykusioje Varšuvoje ir Paryžiuje, Kuršių nerija buvo įvardyta kaip ryškiausia išskirtinių kultūrinio kraštovaizdžio formavimo (kūrimo) tradicijų teritorija Europoje (Bučas 2007, 2001). 2000 m. lapkritį UNESCO Generalinė konferencija

patvirtino tokią Kuršių nerijos dosjė: „Kuršių nerija (Rusijos Federacija, Lietuva) ištytusiame, 98 km ilgio ir 0,4–4,0 km pločio smėlio kopų pusiasalyje žmonės apsigyveno jau priešistoriniais laikais. Visą istorinį laikotarpį pusiasaliui grėsmę kėlė gamtos jėgos. Iki mūsų dienų jis išliko žmogaus, kuris didelėmis pastangomis bandė sustabdyti nerijos eroziją, dėka. Dabartinį Kuršių nerijos kraštovaizdį sukūrė nepalaužiamos žmogaus kovos su vėjo ir vandens stichijomis. Tai rodo nuolatiniai smėlio stabilizacijos, kopų tvirtinimo ir apželdinimo darbai“ (Bučas 2007, 2001). 2000 m. lapkričio 27 d. – gruodžio 2 d. Pasaulio paveldo komiteto XXIV sesijoje Cairns, Australijoje, nuspręsta Kuršių neriją įrašyti į Pasaulio paveldo sąrašą kultūros paveldo vertybių dalį kaip unikalaus kultūrinio kraštovaizdžio vietovę, atspindinčią žmogaus ir gamtos dramatiško sambūvio istoriją. Tik ekologinė žmogaus išmintis, didžiulės fizinės pastangos ir finansinės išlaidos XIX a. leido sukurti kultūrinį kraštovaizdį, kuris vėliau buvo rūpestingai tvarkomas ir palaikomas iki Antrojo pasaulinio karo ir pokario tragedijų (Bučas 2001, 2007; Baltrėnas *et al.* 2007a, b; Baltrėnas *et al.* 2008; Vrubliauskas 2005; Curtis *et al.* 2006). Kuršių nerija į Pasaulio paveldo sąrašą yra įtraukta kaip kultūrinio kraštovaizdžio vertybė, unikali per amžius susiklosčiusia harmonija tarp gamtos ir žmogaus veiklos.

Šiandien kraštotvarkos tradicijų išsaugojimo, tęstinumo ir perdavimo ateities kartoms problema labai svarbi žmogaus suformuoto kultūrinio kraštovaizdžio teritorijose. Dėl šios priežasties būtina užtikrinti, kad Kuršių nerijos nacionalinio parko teritorijoje nebūtų vykdoma bet kokio pobūdžio veikla, išskirtinai statybinė nesilaikant šiai teritorijai teisės aktais nustatyto specialaus priežiūros bei naudojimo režimo. Kuršių nerijos nacionalinio parko žemė priklauso išimtinai valstybės nuosavybei (LR saugomų teritorijų įstatymo 1993 m. 31 str., 1 d., Žemės įstatymo 2004 m. 6 str., Kuršių nerijos nacionalinio parko nuostatų 2004 m. 5 p.). Šis nacionalinis parkas įsteigtas siekiant išsaugoti savitą kultūros paveldą, išskirti iš jo objektus, teršiančius aplinką

ir nesusijusius su nacionalinio parko steigimo tikslais ir gyventojų interesais, propaguoti Kuršių nerijos gamtos ir kultūros vertybes, materialinės ir dvasinės kultūros paveldą ir jų apsaugą (Kuršių nerijos nacionalinio parko nuostatai 2004). Valstybė, priimdama teisės aktus, kuriais nustatytas specialus Kuršių nerijos nacionalinio parko teisinis režimas, siekė išsaugoti unikalų gamtos ir žmogaus sukurtą kraštovaizdžio kompleksą Lietuvos ir Europos saugomų gamtos ir kultūros paveldo vertybių sistemoje. Kuršių nerijos nacionalinio parko įsteigimas bei veiklos jame reglamentavimas yra susijęs su šio nacionalinio parko, kaip kultūrinio Lietuvos paveldo, verte valstybei ir visuomenei.

2. Savavališkų statybų teisinis reglamentavimas

Terminas *neteisėtos statybos* yra vartojamas šnekamojoje kalboje, Lietuvos Respublikos įstatymų leidyboje vartojamas terminas *savavališkos statybos*. Lietuvos Respublikoje savavališkų statybų išaiškinimo, sustabdymo, padarinių šalinimo tvarką reglamentuoja šie teisės aktai:

- Civilinis kodeksas. 4.103 straipsnis „Neteisėtos statybos civilinės teisinės pasekmės“ (LR Civilinis kodeksas 2000).
- Statybų įstatymas. 28 straipsnis „Savavališkos statybos padarinių šalinimas“ (LR statybų įstatymas 2001).
Statybų įstatymo įgyvendinamieji teisės aktai:
- Vyriausybės 2007 m. rugpjūčio 12 d. patvirtinti „Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros bei statinių naudojimo priežiūros nuostatai“.
- Aplinkos ministro 2007 05 03 įsakymu Nr. DI-243 patvirtintas statybos techninis reglamentas „Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas“.
- Lietuvos Respublikos administracinių teisės pažeidimų kodeksas.
- Aplinkos ministro 2006 01 30 įsakymu Nr. 12-43 patvirtintas „Valstybės institucijų veiklos savavališkų statybų prevencijos ir padarinių šalinimo srityje tvarkos aprašas“.

Visų išaiškintų savavališkų statybų padariniai šalinami minėtų teisės aktų nustatyta tvarka, kuriuose pagrindinis dėmesys skiriamas savavališkų statybų prevencijai, tobulinant bei griežtinant savavališkų statybų išaiškinamumą ir padarinių šalinimą. Norėdami atskleisti savavališkų statybų sampratą, atliksime šių teisės aktų analizę.

Civilinio kodekso 4.103 straipsnio 1 p. nuostatos imperatyviai nurodo: „Jeigu statinys (jo dalis) yra pastatytas ar statomas savavališkai arba ne savavališkai, tačiau pažeidžiant statinio projekto sprendinius ar teisės aktų reikalavimus, tai statytojas neturi teisės tokiu statiniu naudotis ar juo disponuoti (parduoti, padovanoti, išnuomoti ar pan.).“

Koks statinys (jo dalis) yra pastatytas ar statomas savavališkai, nustato įstatymai.

Pastaruoju metu statybos įstatyme sukonkretintas neteisėtos statybos apibrėžimas ir eliminuojama galimybė neteisėtą statybą įteisinti. Sąvoka *savavališka statinio statyba* pateikta LR statybos įstatymo 2 straipsnio 71 dalyje: „Savavališka statinio statyba – statinio (jo dalies) statyba be nustatyta tvarka gauto statybos leidimo arba statybos darbų vykdymas, kai statybos leidimas jau netekęs galios (nesudėtingo statinio atveju – neturint normatyviniuose statybos techniniuose dokumentuose nurodyto privalomojo dokumento ar kai šis dokumentas jau netekęs galios), taip pat kai teismas statybos leidimą pripažino neteisėtu.“

Statybos techniniame reglamente „Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas“ III skyriaus 7 straipsnyje nurodyta, kad savavališka statinio statyba laikoma tuo atveju, kai vykdomi statybos darbai statinyje (jo dalyje): neturint galiojančio statybos leidimo; nesudėtingo statinio atveju – neturint nustatyta tvarka parengto supaprastinto statinio projekto su galiojančiais įgaliotų valstybės tarnautojų raštiškais pritarimais, o kai supaprastintas statinio projektas neprivalomas, žemės sklypo nuosavybės ar kitą valdymo ir naudojimo teisę patvirtinančio dokumento ir (arba) pažeidžiant normatyvinių statybos techninių dokumentų ar kitų teisės aktų reikalavimus; teismui pripažinus statybos leidimą neteisėtu – įsiteisėjus teismo sprendimui.

Apibendrinus minėtų teisės aktų nuostatų imperatyvius reikalavimus darytina išvada, kad statybos priskiriamos prie savavališkų tokiais atvejais, kai statytojai pasistatė, statosi arba rekonstruoja statinį:

- a) neturėdami nustatyto leidimo;
- b) kai statybos leidimas jau netekęs galios;
- c) kai teismas statybos leidimą pripažino neteisėtu.

Toliau trumpai aptarsime, kaip įvyksta minėti pažeidimai praktikoje ir kokių tai turi pasekmių. Pirma išsiaiškinsime, kas Lietuvos Respublikoje gali būti statytoju ir kokius reikalavimus statytojas turi atitikti. Šiuos reikalavimus reglamentuoja Lietuvos Respublikos statybos įstatymas, kurio 3 straipsnio 1 p. nurodyta, kad teisę būti statytoju Lietuvos Respublikoje turi Lietuvos ir užsienio valstybių fiziniai bei juridiniai asmenys. Statybos įstatymo 3 straipsnio 2 p. nurodyta, kad teisę būti statytoju įgyvendinama, kai:

- 1) statytojas žemės sklypą valdo nuosavybės teise arba valdo ir naudoja kitais Lietuvos Respublikos įstatymų nustatytais pagrindais;
- 2) statytojas turi nustatyta tvarka parengtą ir patvirtintą (kai tai privaloma) statinio projektą ar kultūros paveldo statinio tvarkomųjų statybos darbų projektą;
- 3) statytojas turi nustatyta tvarka išduotą statybos leidimą.

Akivaizdu, kad reikalavimų, lemiančių įgyvendinimą teisės būti statytoju, pažeidimas daro įtaką savavališkų sta-

tybų atsiradimui. Toliau atliksime visų savavališkų statybų atvejų tyrimą.

Savavališkos statybos – tai visų pirma statybos be statybos leidimo. Statybos leidimas – leidimas pradėti statybos darbus. Norint gauti statybos leidimą, reikia jau turėti parengtą ir patvirtintą statinio projektą ir teisėtai, pagal paskirtį valdomą žemės sklypą. Statybos įstatymo 23 straipsnio 5 p. nurodyta, kad statybos leidimą išduoda:

- 1) statiniui kelių savivaldybių valdomoje teritorijoje, statiniui, kurio statytojas (užsakovas) yra savivaldybė, statiniui, skirtam krašto apsaugos reikmėms (įrašytam į Vyriausybės nustatyta tvarka tvirtinamą sąrašą) – apskrities viršininko administracija;
- 2) kitam bet kuriam statiniui – savivaldybės administracijos direktorius (jo įgaliotas savivaldybės administracijos valstybės tarnautojas).

Kad gautų statybos leidimą, statytojas (užsakovas) savivaldybės administracijos direktoriui turi pateikti nustatytos formos prašymą ir dokumentus (statinio projektą, sutartį su žemės savininku dėl sklypo laikino naudojimo statybos metu ir t. t.) nurodytus Statybos įstatymo 23 str. 6 p. Savivaldybės administracijos direktorius, gavęs statytojo (užsakovo) nurodytą prašymą ir kitus dokumentus, perduoda juos Nuolatinėi statybos komisijai, kuri privalo patikrinti ir nustatyti, ar statinio projektas atitinka teritorijų planavimo dokumentuose nustatytus statybos sklypo tvarkymo reikalavimus (reglamentą), projektavimo sąlygų sąvado reikalavimus ir Nuolatinės statybos komisijos nuostatuose nurodytus teisės aktus. Komisija protokolu įformina statinio projekto patikrinimo rezultatus ir sprendimu nurodo savivaldybės administracijos direktoriui išduoti statytojui (užsakovui) jo prašomą statybos leidimą ar jo neišduoti (statybos įstatymas 23 str. 9 p.). Statybos leidime nurodomi kiekvieno statinio normatyvinių statybos techninių dokumentų nustatyti techniniai rodikliai ir naudojimo paskirtis (Statybos įstatymas 23 str. 15 p.).

Statybos be statybos leidimo laikomos savavališkomis. Praktikoje pasitaiko tokių atvejų, kai statybas pradeda iki statybos leidimo gavimo („netrukus turi būti gautas“) arba pasibaigus jo galiojimui. Pavyzdžiui, atliekant kapitalinį remontą, daugiabučiame blokiniame name išgriaunamos laikančiosios sienos, atitveriančios patalpas nuo balkonų arba nuosavame name įrengiamos atskirosios statinio inžinerinės sistemos ir pan. be suderinto projekto ir be statybos leidimo. Kapitalinio remonto darbams būtinas statybos leidimas ir kai toks statybos leidimas nėra išduotas, tokie darbai yra savavališka statyba. Už buto (namo) rekonstrukciją be statybos leidimo surašomas administracinio teisės pažeidimo protokolas, skiriama bauda nuo 2000 Lt, surašomi statybos sustabdymo ir savavališkos statybos aktai (už savavališką statybas gresia administracinė atsakomybė. Tai reglamentuoja Administracinių teisės pažeidimų kodeksas, kuriame statybos dalyviams numatomos griežtos sankcijos

už neteisėtas statybas). Toliau teismo sprendimu reikės visus pakeitimus atstatyti į pradinę padėtį. Savavališkos statybos padarinių šalinimas reglamentuojamas Statybos įstatymo 28 straipsniu.

Nereti atvejai, kai statybos leidimas gaunamas, bet darbai nevykdomi. Jeigu nuo statybos leidimo gavimo datos iki statybos pradžios praeina daugiau kaip treji metai, leidimas netenka galios ir jam atkurti taikoma ta pati tvarka kaip ir jam gauti. Statybos įstatymo 23 straipsnio 17 p. nurodyta: statybos leidimas galioja 10 metų (statyti laikiną statinį – iki leidime nurodyto laiko, kuris priklauso nuo statinio naudojimo paskirties), o leidimas griauti – 3 metus. Statybos įstatymo 23 straipsnio 18 p. nurodyta: statybos leidimas netenka galios:

- 1) kai įstatymų nustatyta tvarka žemės sklypas (jo dalis) paaimamas visuomenės poreikiams;
- 2) teismo sprendimu;
- 3) jei nuo leidimo išdavimo dienos statinys nebuvo pradėtas statyti 3 metus arba nebuvo pripažintas tinkamu naudoti per 10 metų. Iki šių terminų pabaigos statybos leidimas gali būti pratęstas Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatyta supaprastinta tvarka. Statytojas (užsakovas), šioms terminams pasibaigus, norėdamas pradėti ar tęsti statybą, turi kreiptis į statybos leidimą išdavusią instituciją dėl naujo statybos leidimo išdavimo.

Statybos leidimas gali būti panaikintas teismo sprendimu, pavyzdžiui, kai statybos vykdomos netinkamos paskirties žemės sklype – statybos sanitarinėse apsaugos zonose, pajūrio apsaugos zonose, statybos ant žemės sklypų, išbrauktų iš apyvartos ir t. t. Praktikoje pasitaiko daug analogiškų situacijų. Pavyzdžiui, administracinėje byloje Nr. A²-1372-05 buvo bylinėjama dėl pastatytų vėjo jėgainių. Vėjo jėgainės priskiriamos prie taršos šaltinio, dėl to aplink jas turi būti įrengiama sanitarinė apsaugos zona (SAZ), o statytojas to neįvertino ir SAZ tapo kaimyninių sklypų teritorija. Byloje svarbiausias statytojo argumentas buvo tas, kad jėgainės jau yra pastatytos, bet teismas panaikino detalų planą ir savo veiksmus argumentavo tuo, kad statytojas žinojo vykstant teisminį procesą ir statė vėjo jėgainės savo rizika (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2005 m. spalio 14 d. nutartis administracinėje byloje Klaipėdos apskrities viršininko administracija prieš Klaipėdos rajono savivaldybės administraciją, Nr. A²-1372-05).

Didelį rezonansą sukėlė savavališkų statybų bumas Kuršių nerijos nacionaliniame parke ir kitose teritorijose. Vienas iš pavyzdžių – Klaipėdos miesto apylinkės vyriausiasis prokuroras pateikė Klaipėdos apygardos teismui ieškinį dėl administracinių teisės aktų (sprendimas dėl detaliojo plano patvirtinimo, projektavimo sąlygų sąvadas, statybos leidimas) pripažinimo negaliojančiais (Preilos botelio statyba). Prokuroras savo reikalavimus grindė tuo, kad patvirtinti detalieji planai, kurių sprendiniai neatitinka Kuršių nerijos

nacionalinio parko planavimo schemas (generalinio plano) sprendinių, nes atidalijamas sklypas kitam naudojimui būdai ir veiklos paskirčiai – rekreacijai, sprendiniai neturi uosto infrastruktūros požymių (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2006 m. gruodžio 12 d. nutartis administracinėje byloje, Nr. A-415-1698-06). Tai reiškia, kad statybos leidimas išduotas neteisėtai, ir minėta statyba vykdoma savavališkai. Teismo sprendimu aptartas nekilnojamas turtas turi būti nugriautas asmens, kuris vykdė statybas, sąskaita. Be to, asmuo, kuris vykdė savavališkas statybas, privalo kompensuoti nuostolius tam, kad atstatytų žemės sklypą į pradinę padėtį. Praktikoje dažnai bandoma legalizuoti savavališkas statybas (pasirašyti taikos sutartis). Neteisėtų statybų legalizavimas – tai tinkamas nuosavybės teisės įforminimas į nekilnojamojo turto objektą – savavališkų statybų rezultatą. Nes asmuo, vykdantis savavališkas statybas, neįgyja nuosavybės teisės į jas (Gribov 2006).

Savavališkų statybų antras variantas – statybos turint galiojančią statybos leidimą, tačiau pažeidžiant esminius statinio projekto sprendinius. Statybos techniniame reglamente „Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas“ III skyriaus 7 straipsnyje nurodyta, kad Savavališka statinio statyba laikoma, kai vykdomi statybos darbai statinyje (jo dalyje) turint galiojančią statybos leidimą ar supaprastintą statinio projektą su galiojančiais įgaliotų valstybės tarnautojų raštiškais pritarimais nesudėtingo statinio atveju, tačiau pažeidžiant esminius statinio projekto ar supaprastinto statinio projekto (toliau – Projektas) sprendinius:

- statant statinį ar jo dalį ne Projekte nurodytoje sklypo vietoje;
- statant kitos paskirties, negu nurodyta Projekte, statinį ar jo dalį;
- užstatant didesnę sklypo plotą, negu nurodyta Projekte;
- statant aukštesnę, negu nurodyta Projekte, statinį ar jo dalį;
- nesilaikant saugomos teritorijos apsaugos reglamento nustatytų reikalavimų;
- nesilaikant kultūros paveldo statinio laikinojo apsaugos reglamento nustatytų reikalavimų;
- nesilaikant paveldosaugos reikalavimų.

LR statybos įstatymo 2 straipsnio 71 dalyje nurodyta, kad savavališka statinio statyba – tai statinio (jo dalies) statyba turint galiojančią statybos leidimą (nesudėtingo statinio atveju – turint normatyviniuose statybos techniniuose dokumentuose nurodytą privalomąjį dokumentą), tačiau pažeidžiant esminius statinio projekto sprendinius, t. y. keičiama nustatyta statinio vieta sklype, sklypo, statinio ar jo dalių paskirtis, leistinas sklypo užstatymo tankis, leistinas statinio aukštis, nesilaikoma saugomos teritorijos apsaugos

reglamento ar kultūros paveldo statinio laikinojo apsaugos reglamento nustatytų reikalavimų, taip pat paveldosaugos reikalavimų (Mitkus, Šostak 2008a,b; Mitkus, Trinkūnienė 2007; Mitkus 2007; Mitkus 2005).

Apibendrinus minėtų teisės aktų nuostatų imperatyvius reikalavimus darytina išvada, kad statybos priskiriamos prie savavališkų tokiais atvejais, kai statytojai pasistatė, stotasi arba rekonstruoja statinį, pažeisdami esminius statinio projekto sprendinius (šiurkščiai pažeisdami pagrindinius normatyvinius statybos techninius dokumentus). Pavyzdžiui, praktikoje gali pasitaikyti toks pažeidimas – detalijame plane yra numatytas netinkamas užstatymo intensyvumas. Nustačius tokį pažeidimą, teismas gali įpareigoti asmenį, kuris įvykdė statybas, atlikti tam tikrus perstatymus – statytojui reikėtų mažinti pastato aukštumą. O tai reiškia, kad statytojas patirs didelių nuostolių. Jei toks pasiūlymas bus priimtas įgyvendinus projektą, reikės mažinti aukštumą, t. y. griauti viršutinius aukštus (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2007 m. sausio 19 d. nutartis administracinėje byloje pareiškėjai T. Z. prieš Vilniaus m. savivaldybės administraciją, Nr. A³-64-07).

3. Savavališkų statybų atvejų Kuršių nerijos nacionaliniame parke tyrimas

Prokuroras įstatymo numatytais atvejais gina asmens, visuomenės ir valstybės teises bei teisėtus interesus. LR prokuratūros įstatymo 19 str. suteikia prokurorui teisę įstatymų numatyta tvarka ginti viešąjį interesą, kai yra nustatomi asmens, visuomenės ir valstybės teisių ir teisėtų interesų pažeidimai (LR prokuratūros įstatymas 2003). LR civilinio proceso kodekso 5 str. 3 d. ir 49 str. 1 d. suteikia prokurorui teisę pareikšti ieškinį teismui dėl viešojo intereso gynimo (LR Civilinio proceso kodeksas 2002). Konstitucijos 54 str. 1 d. įtvirtina valstybės pareigą rūpintis gamtinės aplinkos, atskirų gamtos objektų ir ypač vertingų vietovių apsauga. Kilus pagrįstam įtarimui, kad bet kokio pobūdžio veikla, išskirtinai statybinė, Kuršių nerijos nacionalinio parko teritorijoje vykdoma nesilaikant šiai teritorijai teisės aktais nustatyto specialaus priežiūros bei naudojimo režimo, atsiranda pagrindas įstatymų nustatyta tvarka ginti viešąjį interesą, t. y. valstybės ir visuomenės interesą apsaugoti savo nacionalines kultūrinės vertybes. Viešasis interesas reikalauja, kad neliktų galioti savi valdos institucijų priimti administraciniai teisės aktai, prieštaraujantys aukštesnės galios teisės aktams, kad neliktų galioti imperatyvioms įstatymo normoms sudaryti sandočiai (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2006 m. gruodžio 12 d. nutartis administracinėje byloje, Nr. A-415-1698-06; Bardauskienė 2007; Poszyler-Adamska, Czerniak 2007; Štreimikienė, Esekina 2008; Vaišis, Januševičius 2008; Vaitekūnas, Banaitytė 2007). Ginant viešąjį interesą Kuršių nerijos nacionaliniame parke Klaipėdos apygardos

ir Klaipėdos miesto prokuratūros teismams yra pateikta per 30 civilinių ieškinių bei prašymų dėl galimų teisės aktų pažeidimų, susijusių su statybų plėtra Kuršių nerijos nacionaliniame parke.

Savavališkų statybų prevencija – tai savavališkų statybų atsiradimo užkirtimas, ypač kultūrinio kraštovaizdžio teritorijose, yra vienas iš pagrindinių statybų darniojo vystymosi principų (Čiegis, Gineitienė 2008; Grundey, Zaharia 2008; Zavadskas *et al.* 2004; Turskis *et al.* 2006; Viteikienė, Zavadskas 2007; Kaklauskas *et al.* 2007; Mickaitytė *et al.* 2008). Šiuo metu savavališkų statybų išaiškinimo, sustabdymo, padarinių šalinimo tvarką reglamentuoja tokie teisės aktai, kurie eliminuoja galimybę savavališkas statybas įteisinginti ir numato savavališkai pastatytų statinių nugriovimą. Norėdami atskleisti savavališkų statybų Kuršių nerijos nacionaliniame parke mastą ir atsiradimo priežastis, išanalizuosime vieną iš 30 prokuroro pateiktų ieškinių.

Klaipėdos apygardos teismui Klaipėdos miesto apylinkės vyriausiasis prokuroras, gindamas viešąjį interesą, pateikė ieškinį. Prokuroras ieškinyje prašo pripažinti negaliojančiais administracinius teisės aktus, kuriais buvo patvirtinti detalieji planai (2000-09-07 Neringos savivaldybės taryba sprendimu Nr. 80 patvirtino detalų planą „Teritorijos nuo Preilos uosto iki greta esančių gyvenamųjų namų Preilos gyvenvietėje, Neringa“ ir 2003-04-23 Neringos savivaldybės taryba sprendimu Nr. 20 patvirtino detalų planą „Preilos uosto sklypo Preilos gyvenvietėje, Neringa“), pripažinti negaliojančiais išduotus projektavimo sąlygų sąvadás ir panaikinti išduotus detalųjų planų pagrindu statybos leidimus.

Nagrinėjami žemės sklypai yra LR valstybės nuosavybė, patikėjimo teise juos valdo Klaipėdos apskrities viršininko administracija. Klaipėdos apskrities viršininko administracija nuomos sutarčių pagrindu išnuomojo sklypus fiziniam asmeniui (toliau – G. V.).

Neringos savivaldybės administracija (remdamasi ginčijamais sprendimais patvirtintais detaliesiais planais) išdavė užsakovui G. V. (jo teisių perėmėjas – UAB „S.K.P.“) Preilos botelio, Preilos g. 101, Preilos gyv., Neringa, projektavimo sąlygų sąvadą ir Preilos botelio administracinio pastato ir pontoninio pirsio, Preilos g. 103, Preilos gyv., Neringa, statybos projektavimo sąlygų sąvadą. Šie sąvadai išduoti nedalyvaujant KNNP direkcijai, atsakingai už saugomų teritorijų apsaugą, o tai reiškia, kad jie yra išduoti pažeidžiant LR statybų įstatymo (2001-11-08, Nr. IX-583) 20 str. 3 d. 4 p. reikalavimus.

Neringos savivaldybės administracija (remdamasi ginčijamais sprendimais patvirtintais detaliesiais planais) išdavė užsakovui G. V. (jo teisių perėmėjas – UAB „S.K.P.“) statybos leidimą Preilos botelio statybai ir statybos leidimą Preilos botelio administracinio pastato ir pontoninio pirsio statybai. Šis statybos leidimas išduotas pažeidžiant LR pajūrio juostos įstatymo (2002-07-02 Nr. IX-1016) 5 str. 3 d. 1 p. nuostatas,

kurios imperatyviai nustato, kad žemės naudojimo režimą pajūrio juostoje nustato KNNP tvarkymo specialusis planas. Prieš išduodant minėtus statybos leidimus Neringos savivaldybėje vyko Nuolatinės statybos komisijos posėdžiai, kuriuose buvo nuspręsta išduoti statybos leidimus. Šiuose posėdžiuose nedalyvavo KNNP direkcijos atstovas ir Nuolatinės statybos komisijos protokolų nepasirašė. Statybos leidimas Preilos botelio administracinio pastato ir pontoninio pirsio statybai išduotas pažeidžiant LR statybų įstatymo 23 str. 4 d. nuostatus, nustatančius, kad leidimas statyti statinį pajūrio juostoje Kuršių nerijoje išduodamas vadovaujantis įstatymu „Dėl statybų LR pajūrio juostoje ir Kuršių nerijoje“.

G. V. pardavė jam nuosavybės teise priklausančius pastatus, esančius šiuose nuomojamuose žemės sklypuose, UAB „S.K.P.“ Klaipėdos apskrities viršininko administracija sutiko, kad G. V., parduodamas nuosavybės teise turimus pastatus, perleistų žemės nuomos teisę į šiuos valstybinius žemės sklypus.

Prokuroro ieškinys Klaipėdos apygardos teismui iš esmės grindžiamas šiais motyvais:

- Šių detaliųjų planų sprendiniai pažeidžia imperatyvius norminių teisės aktų reikalavimus:
 - KNNP planavimo schema (generalinis planas).
 - KNNP nuostatai.
 - LR saugomų teritorijų įstatymo (1993-11-24, Nr. I-301) nuostatai.
 - LR statybos ir urbanistikos ministro 1996-11-15 įsakymu Nr. 159 „Dėl detaliųjų planų taisyklių patvirtinimo“ (galiojo iki 2004-05-13) nuostatai.
 - 1999-12-16 LR aplinkos ministro įsakymu Nr. 402 „Dėl laikinojo detaliųjų planų sprendimais nustatomo teritorijos tvarkymo reglamento patvirtinimo“ (galiojo iki 2004-05-13) reglamentas.
- Projektavimo sąlygų sąvadai ir statybos leidimai išduoti pažeidžiant norminių teisės aktų reikalavimus:
 - LR aplinkos ministro 2002-04-23 įsakymu Nr. 202 patvirtintus „Nuolatinės statybos komisijos pavyzdiniai nuostatai“.
 - LR pajūrio juostos įstatymas (2002-07-02, Nr. IX-1016).
 - LR statybų įstatymas (2001-11-08, Nr. IX-583).
- Sudaryti niekiniai sandoriai.

Prokuroras teigia, kad pirmiau nurodyti norminiai teisės aktai (KNNP planavimo schema (generalinis planas), KNNP nuostatai) specialiai skirti KNNP teritorijai, todėl jų nuostatos privalomos visiems detaliojo planavimo objektams. Tai patvirtina ir šie dokumentai:

 - Neringos m. savivaldybės administracija patvirtino sąlygas detaliam planui „Teritorijos nuo Preilos uosto

iki greta esančių gyvenamųjų namų Preilos gyvenvietėje, Neringa“ rengti ir sąlygas detaliam planui „Preilos uosto ir infrastruktūros sklypų šalia uosto“ rengti, kuriame nurodė, kad planuojamai teritorijai, be kitų teises aktų, taikomi ir Kuršių nerijos nacionalinio parko nuostatai bei Kuršių nerijos nacionalinio parko planavimo schema (generalinis planas).

- Tai, kad rengiant detaliuosius planus planuojamai teritorijai taikoma Kuršių nerijos nacionalinio parko planavimo schema (generalinis planas), nurodyta ir Klaipėdos apygardos Kultūros vertybių apsaugos departamento bei Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamento patvirtintose detaliojo plano „Teritorijos nuo Preilos uosto iki greta esančių gyvenamųjų namų Preilos gyvenvietėje, Neringa“ rengimo sąlygose (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2006 m. gruodžio 12 d. nutartis administracinėje byloje, Nr. A-415-1698-06).

Kuršių nerijos nacionalinio parko planavimo schemas (KNNP PS(GP)) galiojimu buvo suabejota ir teigiama, kad ji yra tik rekomendacinio pobūdžio, nes visas dokumentas nebuvo skelbtas „Valstybės žiniuose“. Vyriausybės nutarimas buvo paskelbtas „Valstybės žiniuose“, tačiau juo patvirtinta Kuršių nerijos nacionalinio parko planavimo schema, kuri yra neatsiejama nutarimo dalis, paskelbta nebuvo. KNNP PS(GP) buvo patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu. Nutarimas buvo paskelbtas „Valstybės žiniuose“. Todėl reikia laikyti, kad KNNP PS(GP) buvo patvirtinta tinkamai. Tai ir patvirtino Konstitucinis teismas, nusprendęs, kad nacionalinio parko planavimo schema, nors ir nebuvo paskelbta, galioja.

3.1. Detaliojo plano „Teritorijos nuo Preilos uosto iki greta esančių gyvenamųjų namų Preilos gyvenvietėje, Neringa“ sprendinių, prieštaraujančių norminiams teisės aktams, tyrimas

Klaipėdos apygardos teismui Klaipėdos miesto apylinkės vyriausiasis prokuroras, ginantis viešąjį interesą, pateikė ieškinį. Prokuroras ieškinyje prašo pripažinti negaliojančiais administracinius teisės aktus, kuriais buvo patvirtintas detalusis planas „Teritorijos nuo Preilos uosto iki greta esančių gyvenamųjų namų Preilos gyvenvietėje, Neringa“. Šiuo detalioju planu formuojami 5 sklypai:

- Nr. 1 sklypas (uostas) – naujai suplanuotas 6948 kv. m ploto sklypas buvusioje uosto teritorijoje. Žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties ir smulkaus verslo objektų teritorija.
- Nr. 2 sklypas (botelis) – plotas – 9177 kv. m. Žemės naudojimo būdas – rekreacinio naudojimo teritorija. Žemės sklypo paskirtis – rekreacijos objektams statyti ir eksploatuoti.

- Nr. 3 sklypas (vasarnamiai). Žemės naudojimo būdas – rekreacinio naudojimo teritorija.
- Nr. 4 sklypas (automobilių aikštelė). Žemės naudojimo būdas – infrastruktūros teritorijos.
- Nr. 5 sklypas (transformatorinė). Žemės naudojimo būdas – infrastruktūros teritorijos.

Patvirtintas detalusis planas ir išduotas statybos leidimas buvo pagrindas G. V. (jo teisių perėmėjas – UAB „S.K.P.“) pradėti detaliam plane numatytų pastatų statybą. VĮ Registrų centre UAB „S.K.P.“ nuosavybės teise įregistravo į 15 nebaigtų statyti (baigtumas – 61–62 proc.) poilsio namelių.

Detaliojo plano sprendiniais keičiamos KNNP planavimo schemoje nustatytos (pažymėtos kaip rekonstruotinos esamos ūkinės ir komunalinės) teritorijos (plotas – 10 416 kv. m) ir komunalinių teritorijų rezervų (plotas – 8100 kv. m), naudojimo būdas ir šių teritorijų ribos.

KNNP planavimo schema nustatytas ūkinės paskirties sklypas – 18 516 kv. m (įskaitytas numatytas plėtos rezervas). Ši teritorija priskirta išimtinai žvejų uosto teritorijai, tai yra ūkinės paskirties teritorija, kurios plotas pakrantės juostos dalyje sudaro 1,8516 ha.

Neringos savivaldybės taryba, pažeisdama KNNP planavimo schemas sprendinius, patvirtintu detalioju planu neteisėtai suformavo sklype Nr. 2 (plotas – 9177 kv. m) rekreacinės paskirties teritoriją moteliams, poilsio namams ir kitiems apgyvendinimo objektams, sporto kompleksams statyti, įrengti ir eksploatuoti ir paliko tik nedidelę pakrantės juostos dalį sklype Nr. 1 (plotas – 6948 kv. m) komercinės paskirties ir smulkaus verslo objektų teritoriją, kurios sprendiniai artimi uosto teritorijos naudojimo būdai. KNNP planavimo schema nustatytas ūkinės paskirties sklypas detalioju planu padalintas taip:

- $\frac{2}{3}$ sudaro rekreacinės paskirties teritorija, kuri neteisėtai pakeista į poilsio namų naudojimo būdo teritoriją, visai neturi uosto infrastruktūros požymių ir planavimo schemas nuostatuose yra nenumatyta;
- tik $\frac{1}{3}$ sudaro komercinės paskirties ir smulkaus verslo teritorija.

3.2. Detaliojo plano „Preilos uosto sklypo Preilos gyvenvietėje, Neringa“ sprendinių, prieštaraujančių norminiams teisės aktams, tyrimas

Klaipėdos apygardos teismui Klaipėdos miesto apylinkės vyriausiasis prokuroras, ginantis viešąjį interesą, pateikė ieškinį. Prokuroras ieškinyje prašo pripažinti negaliojančiais administracinius teisės aktus, kuriais buvo patvirtintas „Preilos uosto sklypo Preilos gyvenvietėje, Neringa“ detalusis planas. Šio detaliojo plano sprendiniais iš dalies keičiami Neringos savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 80 patvirtinto „Teritorijos nuo Preilos uosto iki greta esančių

gyvenamųjų namų Preilos gyvenvietėje, Neringa“ detaliojo plano sprendiniai. Šiuo detalioju planu išskiriamas sklypas uostą aptarnaujančiam pastatui statyti:

- Nr. 1a – iš naujai suformuoto uosto sklypo Nr. 1 (Nr. 1 sklypas (uostas) – naujai suplanuotas 6948 kv. m ploto sklypas buvusioje uosto teritorijoje. Žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties ir smulkaus verslo objektų teritorija) išskiriamas sklypas Nr. 1a, kurio plotas – 1553 kv. m. Žemės naudojimo būdas – rekreacinio naudojimo teritorija. Žemės sklypo paskirtis – pramonės, sandėliavimo ir kitiems ūkio objektams statyti ir eksploatuoti.

Patvirtintas detalusis planas ir išduotas statybos leidimas buvo pagrindas G. V. (jo teisių perėmėjas – UAB „S.K.P.“) pradėti detaliojo plane numatytą pastatų statybą. UAB „S.K.P.“ šio metu vykdo botelio aptarnaujančiojo administracinio pastato statybą – įrengti gelžbetoniniai juostiniai pamatai.

Patvirtinto detaliojo plano „Teritorijos nuo Preilos uosto iki greta esančių gyvenamųjų namų Preilos gyvenvietėje, Neringa“ sprendiniais uosto reikmėms suformuotas sklypas Nr. 1 (plotas – 6948 kv. m), kuris patvirtinto detaliojo plano „Preilos uosto sklypo Preilos gyvenvietėje, Neringa“ sprendiniais dar sykį sumažinamas, jame išskiriant rekreaciniam naudojimui sklypą Nr. 1a (plotas – 1553 kv. m), uosto reikmėms paliekant sklypą Nr. 1 (plotas – 5395 kv. m). Tokiu būdu Neringos savivaldybės taryba, sprendimu Nr. 80 patvirtinusi detalųjį planą „Teritorijos nuo Preilos uosto iki greta esančių gyvenamųjų namų Preilos gyvenvietėje, Neringa“ bei sprendimu Nr. 20 patvirtinusi detalųjį planą „Preilos uosto sklypo Preilos gyvenvietėje, Neringa“, patvirtino detaliuosius planus, kurių sprendiniai neatitinka KNNP planavimo schemos sprendiniais, nes atidalijamas sklypas kitam naudojimui būdai ir veiklos paskirčiai, t. y. rekreacijai, jachtų priplaukai ir jos aptarnavimo pastatui statyti ir eksploatuoti.

Detaliojo plano sprendiniai prieštarauja KNNP planavimo schemos nuostatoms. Pagal KNNP planavimo schemą yra apibrėžta:

- komunalinės ir ūkinės paskirties teritorija turi sudaryti 10 416 kv. m;
 - rezervinė komunalinės paskirties teritorija turi sudaryti 8100 kv. m.
- Iš viso 18 516 kv. m.

Šie sprendiniai neturi uosto infrastruktūros požymių ir programos nuostatuose yra nenumatyti. Detalioju planu neleistinai išskiriamas atskiras sklypas rekreaciniam naudojimui būdai, dar sumažinant ankstesniu Neringos savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 80 patvirtinto „Teritorijos nuo Preilos uosto iki greta esančių gyvenamųjų namų Preilos gyvenvietėje, Neringa“ detaliojo plano sprendiniais ir taip

sumažintą (nustatant rekreacinį naudojimo būdą sklype Nr. 2) funkcinių bendrumą turinčią komunalinę ir ūkinę uosto teritoriją. Atsakovai uostui vystyti paliko 5395 kv. m sklypą, kurio esminė plėtojama veikla yra ūkinė ir komunalinė, o šį sklypą iš visų pusių apribojo rekreacinio naudojimo būdo teritorijomis.

4. Išvados

1. Kuršių nerijos nacionalinis parkas įsteigtas siekiant išsaugoti Lietuvos žmonėms ir būsimoms kartoms vertingiausius Lietuvos kraštovaizdžio kompleksus ir etnokultūrinį paveldą. Valstybė, priimdama teisės aktus, kuriais nustatytas specialus Kuršių nerijos nacionalinio parko teisinis režimas, siekė išsaugoti unikalų gamtos ir žmogaus sukurtą kraštovaizdžio kompleksą Lietuvos ir Europos saugomų gamtos bei kultūros paveldo vertybių sistemoje. Dėl šios priežasties Kuršių nerijos nacionalinio parko teritorijoje negalima bet kokio pobūdžio veikla, išskirtinai statybinė, nesilaikant šiai teritorijai teisės aktais nustatyto specialaus priežiūros bei naudojimo režimo.

2. Kilus pagrįstam įtarimui, kad bet kokio pobūdžio veikla, išskirtinai statybinė, Kuršių nerijos nacionalinio parko teritorijoje vykdoma nesilaikant šiai teritorijai teisės aktais nustatyto specialaus priežiūros bei naudojimo režimo, atsiranda pagrindas įstatymų nustatyta tvarka ginti viešąjį interesą, t. y. valstybės ir visuomenės interesą apsaugoti savo nacionalines kultūrinės vertybes. Viešasis interesas reikalauja, kad neliktų galioti savivaldos institucijų priimti administraciniai teisės aktai, prieštaraujantys aukštesnės galios teisės aktams. Prokuroras įstatymo numatytais atvejais gina asmens, visuomenės ir valstybės teises bei teisėtus interesus. Prokurorui suteikta teisė įstatymų numatyta tvarka ginti viešąjį interesą, kai yra nustatomi asmens, visuomenės ir valstybės teisių ir teisėtų interesų pažeidimai.

3. Šiuo metu Lietuvoje galiojančiose savavališkų statybų nustatymo, sustabdymo, padarinių šalinimo tvarką reglamentuojančiuose teisės aktuose pagrindinis dėmesys skiriamas savavališkų statybų prevencijai, tobulinant bei griežtinant savavališkų statybų išaiškinimą ir padarinių šalinimą. Savavališkų statybų prevencija – savavališkų statybų atsiradimo užkirtimas, o ypač kultūrinio kraštovaizdžio teritorijose, yra vienas iš pagrindinių statybų darnaus vystymosi principų.

4. Įgyvendinti Civilinio kodekso ir Statybos įstatymo pakeitimai, kuriuose sukonkretintas neteisėtos statybos apibrėžimas ir eliminuojama galimybė neteisėtą statybą įteisinti.

5. Administracinių teisės pažeidimų kodekse statybos dalyviams numatomos griežtesnės sankcijos už neteisėtas

statybas, įvertinant padarytų pažeidimų neigiamą poveikį ir žalą.

6. Statybos techniniame reglamente „Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas“ numatyti konkretus statybos valstybinės priežiūros pareigūnų veiksmai išaiškinant savavališkas statybas ir šalinant jų padarinius.

Literatūra

- Baltrėnas, P.; Fröhner, K.D.; Puzinas, D. 2007a. Jūrų uosto įrenginių triukšmo sklaidos įmonės ir gyvenamojoje teritorijoje tyrimai, *Journal of Environmental Engineering and Landscape Management* 15(2): 85–92.
- Baltrėnas, P.; Fröhner, K.D.; Pranskevičius, M. 2007b. Investigation of seaport air dustiness and dust spread, *Journal of Environmental Engineering and Landscape Management* 15(1): 15–23.
- Baltrėnas, P.; Morkūnienė, J.; Vaitekūnas, P. 2008. Mathematical simulation of solid particle dispersion in the air of Vilnius city, *Journal of Environmental Engineering and Landscape Management* 16(1): 15–22.
doi:10.3846/1648-6897.2008.16.15-22
- Bardauskienė, D. 2007. Ekspertinių vertinimų taikymas rengiant miesto bendrąjį planą, *Technological and Economic Development of Economy* 13(3): 223–236.
- Bučas, J. 2001. *Kuršių nerijos nacionalinis parkas*. Vilnius: Savastis. 475 p
- Bučas, J. 2007. Gamtosauginė direktyva ar kraštovarkinės tradicijos? *Urbanistika ir architektūra* [Town Planning and Architecture] 31(3): 140–148.
- Curtis, L.; Rea, W.; Smith-Willis, P.; Fenyves, E.; Pan, Y. 2006. Adverse health effects of outdoor air pollutants. Review article, *Environment International* 32 (6): 815–830.
doi:10.1016/j.envint.2006.03.012
- Čiegis, R.; Gineitienė, D. 2008. Participatory aspects of strategic sustainable development planning in local communities: experience of Lithuania, *Technological and Economic Development of Economy* 14(2): 107–117.
doi:10.3846/1392-8619.2008.14.107-117
- Gribov, K. 2006. Legalization of illegal construction projects, *Commercial Property* 3: 1–3. Prieiga per internetą: <http://www.dlapiper.com/files/Publication/b4732504-8cd8-40b4-98b0-09dfca3>.
- Grundey, D.; Zaharia, M. R. 2008. Sustainable incentives in marketing and strategių greening: the cases of Lithuania and Romania, *Technological and Economic Development of Economy* 14(2): 130–143.
doi:10.3846/1392-8619.2008.14.130-143
- Kaklauskas, A.; Zavadskas, E. K.; Banaitis, A.; Šatkauskas, G. 2007. Defining the utility and market value of a real estate: a multiple criteria approach, *International Journal of Strategic Property Management* 11: 107–120.
- Kuršių nerijos nacionalinio parko planavimo schema (generalinis planas), *Valstybės žinios*, 1994-12-19, Nr. 1269.
- Kuršių nerijos nacionalinio parko nuostatai, *Valstybės žinios*, 2004-06-16, Nr. 759.
- Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2005 m. spalio 14 d. nutartis administracinėje byloje Klaipėdos apskrities viršininko administracija prieš Klaipėdos rajono savivaldybės administraciją. Nr. A²-1372-05 [The judgement of the Supreme Administrative Court of Lithuania of 14 October 2005 in the administrative case The Administration of Klaipėda County Governor vs. the Administration of Klaipėda District Municipality. No A²-1372-05]. Prieiga per internetą: <http://www.lvat.lt/Default.aspx?item=nutart&lang=1>.
- Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2007 m. sausio 19 d. nutartis administracinėje byloje. Pareiškėjai T. Z. prieš Vilniaus m. savivaldybės administraciją, Nr. A³-64-07 [The judgement of the Supreme Administrative Court of Lithuania of 19 January 2007 in the administrative case The Applicant T. Z. vs. the Administration of Vilnius City Municipality, No A³-64-07]. Prieiga per internetą: <http://www.lvat.lt/Default.aspx?item=nutart&lang=1>.
- Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2006 m. gruodžio 12 d. nutartis administracinėje byloje, Nr. A-415-1698-06 [The judgement of the Supreme Administrative Court of Lithuania of 12 December 2006 in the administrative case, No A-415-1698-06]. Prieiga per internetą: <http://www.lvat.lt/Default.aspx?item=nutart&lang=1>.
- Lietuvos Respublikos prokuratūros įstatymas, *Valstybės žinios*, 1/5/2003, No 42-1919 [Law on Prosecutor's Office of the Republic of Lithuania].
- Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas, *Valstybės žinios*, 6/4/2002, No 36-1340 [Code of Civil Procedure of the Republic of Lithuania].
- LR saugomų teritorijų įstatymas, *Valstybės žinios*, 1993-11-24, Nr. I-301.
- LR statybų įstatymas, *Valstybės žinios*, 2001-11-08, Nr. IX-583.
- LR pajūrio juostos įstatymas, *Valstybės žinios*, 2002-07-02, Nr. IX-1016.
- LR žemės įstatymas, *Valstybės žinios*, 2004 02 21, Nr. 28–868.
- LR aplinkos ministro 2002-04-23 įsakymu Nr. 202 patvirtinti „Nuolatinės statybos komisijos pavyzdiniai nuostatai“, *Valstybės žinios*, 2005-01-11, Nr. 4-75.
- LR Civilinis kodeksas [The Civil Code of the Republic of Lithuania], *Valstybės žinios*, 2000 07 18, Nr. VIII-1864.
- Mickaitytė, A.; Zavadskas, E. K.; Kaklauskas, A.; Tupėnaitė, L. 2008. The concept model of sustainable buildings refurbishmen, *International Journal of Strategic Property Management* 12: 53–68. doi:10.3846/1648-715X.2008.12.53-68
- Mitkus, S. 2005. Graphical risk and liability allocation models in construction contracts, *Foundations of Civil and Environmental Engineering is a National Scientific Journal Published by Poznan University of Technology* 6: 130–144.
- Mitkus, S. 2007. *Statybos teisė 2007: norminių teisės aktų rinkinys*. Antroji pataisyta ir papildyta laida [Construction Law 2007: selection of normative legislation. The 2nd amended and supplemented edition]. Vilnius: Eugrimas. 703 p.
- Mitkus, S.; Trinkūnienė, E. 2007. Statybos rangos sutarčių racionalumo įvertinimo rodiklių sistemos modelis, *Verslas: teorija ir praktika* [Business: Theory and Practice] 7(4): 221–229.
- Mitkus, S.; Šostak, O. R. 2008a. Peculiarities of defence of public and private interests, *Socialiniai tyrimai* 1(12): 75–93.

- Mitkus, S.; Šostak, O. R. 2008b. Modelling the process for defence of third party rights infringed while implementing construction investment projects, *Technological and Economic Development of Economy* 14(2): 208–223. doi:10.3846/1392-8619.2008.14.208-223
- Poszyler-Adamska, A.; Czerniak, A. 2007. Biological and chemical indication of roadside ecotone zones, *Journal of Environmental Engineering and Landscape Management* 15(2): 113–118.
- Statybos techninis reglamentas STR 1.09.06:2007 „Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas, *Valstybės žinios*, 2007-05-03, Nr. D1-243.
- Štreimikienė, D.; Esekina, B. 2008. EU pollution reduction strategies and their impact on atmospheric emissions in Lithuania, *Technological and Economic Development of Economy* 14(2): 162–170. doi:10.3846/1392-8619.2008.14.162-170
- Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros bei statinių naudojimo priežiūros nuostatai [Regulations for State Supervision of Territorial Planning and Construction and for Supervision of Use of Buildings], *Valstybės žinios*, 2004-07-12, Nr. 867.
- Turskis, Z.; Zavadskas, E.K.; Zagorskas, J. 2006. Sustainable city compactness evaluation on the basis of gis and bayes rule, *International Journal of Strategic Property Management* 10(3): 185–207.
- Vaišis, V.; Januševičius, T. 2008. Investigation and evaluation of noise level in the northern part of Klaipėda city, *Journal of Environmental Engineering and Landscape Management* 16(2): 89–96. doi:10.3846/1648-6897.2008.16.89-96
- Vaitiekūnas, P.; Banaitytė, R. 2007. Modelling of motor transport exhaust pollutant dispersion, *Journal of Environmental Engineering and Landscape Management* 15(1): 39–46.
- Valstybės institucijų veiklos savavališkų statybų prevencijos ir padarinių šalinimo srityje tvarkos aprašas, *Valstybės žinios*, 2006-01-30, Nr. 12–43.
- Viteikienė, M.; Zavadskas, E. K. 2007. Evaluating the sustainability of Vilnius city residential areas, *Journal of Civil Engineering and Management* 8(2): 149–155.
- Vrubliauskas, D. 2005. Miesto bendruomenių vaidmuo tausojant istorinės aplinkos savitumą [The Role of Urban Communities in Preservation of Distinctive Features of Historical Environment], *Urbanistika ir architektūra* [Town Planning and Architecture] 29(1): 33–36.
- Zavadskas, E. K.; Kaklauskas, A.; Vainiūnas, P.; Šaparauskas, J. 2004. A model of sustainable urban development formation, *International Journal of Strategic Property Management* 8(4): 219–229.

Vladislavas KUTUT. Doctor, Assoc. Prof. of the Dept of Construction Technology and Management, Vilnius Gediminas Technical University (VGTU). Civil engineer (1981, Vilnius Civil Engineering Institute), Doctor of Science (1994, Vilnius Technical University). Research interests: Implantation of restoration and technological processes into heritage objects.

Olga Regina ŠOSTAK. PhD Student of Dept of Law, Vilnius Gediminas Technical University (VGTU). Master of Civil engineering (2006, Vilnius Gediminas Technical University). Research interests: land planning, construction investment, decision making.