



## VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA



2026-03- Nr.  
Į 2026-02-25 Nr. E674-25/26

**DĖL GAUTO PASIŪLYMO INICIJUOTI DETALIOJO PLANO KOREGAVIMĄ  
ATMETIMO (LATGALIŲ G. 7)**

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius (planavimo organizatorius) vadovaudamasis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo (toliau – **TPI**) 6 straipsnio 3 dalimi, Pasiūlymų teikimo dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo tvarkos aprašo (toliau – **Aprašas**), patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2013 m. gruodžio 18 d. nutarimu Nr. 1265 „Dėl pasiūlymų teikimo dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, 9 punktu, taip pat Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. rugsėjo 25 d. įsakymu Nr. 30-2477/25 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriui (planavimo organizatoriui) pateikto pasiūlymo dėl teritorijų planavimo proceso (detaliojo plano) inicijavimo tvarkos aprašo tvirtinimo“ patvirtintu aprašu, išnagrinėjo Jūsų 2026-02-25 pateiktą pasiūlymą Nr. E674-25/26 (toliau – **Pasiūlymas**) dėl Vilniaus miesto valdybos 1995-01-12 sprendimu Nr. 82V „Dėl Žvėryno rajono plano patvirtinimo“ patvirtinto Žvėryno rajono detaliojo plano (registro Nr. T00054568) (toliau – **Detalusis planas**) koregavimo sklype Latgalių g. 7 (kadastro Nr. 0101/0031:78) (toliau – **Sklypas**) ir teikia šį sprendimą dėl Pasiūlymo atmetimo žemiau nurodytais sprendimo priėmimo motyvais.

Aprašo 7 punkte nustatyta, kad „Planavimo iniciatoriaus pasiūlyme dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo nurodomi planavimo tikslai <...>“.

Atkreipiame dėmesį, kad Pasiūlymo formoje planuojamos teritorijos tikslas įvardijamas taip: „*Performuoti žemės sklypą padalinant į du sklypus, esant galimybei laisvoje valstybinėje žemėje, esančioje tarp žemės sklypo, kadastro Nr. 0101/0031:78 ir Latgalių gatvės raudonųjų linijų formuoti įsiterpusius žemės sklypus ir prijungti juos prie planuojamų žemės sklypų, nustatyti teritorijos naudojimo tipą ir galimus teritorijos naudojimo būdus - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos,*



*komercinės paskirties objektų teritorijos, nustatyti privalomus ir papildomus teritorijos naudojimo reglamentus, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.“.*

Tačiau Pasiūlymo priedo „*latgaliu7 vertinimas.pdf*“ skyriuje „2. *Detaliojo plano sprendiniams siūlytini rodikliai*“ nurodyti šie sklypo naudojimo būdai – „G1; G2“, t. y. vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, bei daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.

Papildomai pažymime, kad 2025-07-04 pasiūlyme Nr. E674-77/25 ir 2025-11-06 pasiūlyme Nr. E674-137/25 buvo nurodyti kitokie planavimo tikslai, numatant tik vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdą. Tai rodo, kad planavimo tikslai nėra nuosekliai apibrėžti, todėl šiuo metu nėra galimybės aiškiai identifikuoti planuojamos veiklos pobūdžio ir masto.

Įvertinus išdėstytas aplinkybes pažymime, kad Pasiūlyme pateikta informacija yra prieštaringa ir nepakankamai konkreti, todėl planavimo tikslai nėra aiškiai identifikuojami ir negali būti vertinami kaip tinkamai pagrįstas teritorijų planavimo proceso inicijavimas.

TPĮ 4 straipsnio 3 dalyje nustatyta, kad kiekvienas žemesnio teritorijų planavimo lygmuo privalo vadovautis aukštesnio teritorijų planavimo lygmens patvirtintais teritorijų planavimo dokumento sprendiniais ir juos detalizuoti. Koreguojant Detalųjį planą būtų privaloma vadovautis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu (registro Nr. T00086338) (toliau – **Bendrasis planas**), patvirtintu Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo tvirtinimo“.

Vadovaujantis Bendruoju planu, Sklypas patenka į funkcinę zoną Nr. ŽVĖ-2-5, kurioje galimas užstatymo tipas yra „mv“ – miesto vilos. Tačiau Pasiūlymo priedo „*latgaliu7 vertinimas.pdf*“ skyriuje „2. *Detaliojo plano sprendiniams siūlytini rodikliai*“ nurodyti šie užstatymo tipai – „*vienbučiai-dvibučiai pastatai, miesto vilos*“ bei nurodyta, kad „*\*Vilniaus miesto bendro plano aiškinamojo rašto p.19 teigia, kad BP sprendiniuose nustatytas užstatymo tipas nereiškia, kad kiekvienas pastatas toje teritorijoje būtų projektuojamas nurodyto tipo. Projektuojant pastatus, siektina formuoti BP sprendiniuose nurodyto užstatymo tipo urbanistinę struktūrą, kuri, priklausomai nuo situacijos, gali būti papildyta kitais užstatymo tipais. Savivaldybės vyriausiasis architektas, derindamas projektinius pasiūlymus, vadovaudamasis teisės aktų reikalavimais, gali pritarti ir kitokiam užstatymo tipui, derančiam prie esamos ar formuojamos kvartalo užstatymo struktūros. Todėl savivaldybės vyriausiasis architektas gali nustatyti ir kitoki, nei bendrajame plane nurodyta, užstatymo tipo rodiklį.“.*

Informuojame, kad Bendrojo plano aiškinamojo rašto 19 punktą taikomas projektuojant pastatus tais atvejais, kai teritorijai nėra parengto galiojančio detaliojo plano, t. y. TPĮ 20 straipsnio 1 dalyje numatytu atveju. Pažymime, kad siekiant detaliesiais planais nustatyti kitoki užstatymo tipą nei numatyta Bendrajame plane, privaloma vadovautis Bendrojo plano aiškinamojo rašto 6 punktu kuriame numatyta galimybė rengiant vietovės lygmens kompleksinį teritorijų planavimo dokumentą ne mažesnei nei kvartalo teritorijai, pagrindus sprendinius gamtinio ir urbanistinio konteksto analize arba viešojo intereso įgyvendinimu, nustatyti ir kitokius reglamentus, įskaitant užstatymo tipą.

Atsižvelgiant į tai pažymėtina, kad siekiant detaliuotu planu nustatyti kitokį užstatymo tipą nei numatyta Bendrajame plane, planuojama teritorija turėtų apimti ne vieną sklypą, bet visą kvartalą, o detaliojo plano rengimo metu turėtų būti atlikta sprendinius pagrindžianti gamtinio ir urbanistinio konteksto analizė.

TPĮ 17 straipsnio 8 dalyje nustatyta, kad koreguojant detalųjį planą jo sprendiniai keičiami atsižvelgus į nagrinėjamos (numatomų sprendinių įtaką patiriančios) teritorijos kraštovaizdį, esamas ir (ar) suplanuotas urbanistines struktūras, inžinerinę ir socialinę infrastruktūrą. TPĮ 26 straipsnio 6 dalies 2 punkte nustatyta, kad derinant detaliuosius planus, tikrinama, ar jų sprendiniai neprieštarauja visuomenės (viešajam) interesui, įstatymams ir kitiems teisės aktams bei ar jų įgyvendinimas nedaro neigiamo poveikio kitoms teritorijoms.

Pažymime, kad atsakydami į Jūsų ankstesnį 2025-07-04 pasiūlymą Nr. E674-77/25, 2025-08-26 rašte Nr. A51-136364/25 jau buvome nurodę, kad Sklypo padalijimas sukurtų neigiamas pasekmes esamai urbanistinei struktūrai: kvartalo viduje atsirastų tankesnis užstatymas, mažėtų apželdintų teritorijų plotai, didėtų nelaidžių dangų plotas, dėl papildomų būstų padidėtų gyventojų skaičius ir inžinerinės infrastruktūros plėtros poreikis, todėl bendra urbanistinė situacija blogėtų.

Be to, įvertinus Pasiūlymo priede „*latgaliu7 vertinimas.pdf*“ esančią schemą „*Pav. 10 Sklypų dydžiai (plotai) planuojamos teritorijos aplinkoje.*“ bei kvartalo, apriboto Latgalių, Lenktąja, Žiemgalių ir Bebrų gatvėmis, sklypuose esančių pastatų paskirtis pagal Registrų centro duomenis, nustatyta, kad mažesniuose sklypuose yra tik vienbučiai gyvenamieji pastatai.

Atsižvelgiant į kvartalo, apriboto Latgalių, Lenktąja, Žiemgalių ir Bebrų gatvėmis, susiformavusią urbanistinę struktūrą, kuriai būdingi didesnio ploto sklypai ir vienbučių gyvenamųjų namų užstatymas, papildomas sklypų skaidymas sudarytų prielaidas intensyvesniam užstatymui nei būdinga esamai kvartalo struktūrai. Toks pokytis galėtų daryti neigiamą poveikį susiformavusiam urbanistiniam charakteriui, želdynų kiekiui bei inžinerinės infrastruktūros apkrovai, todėl būtų nesuderinamas su TPĮ 26 straipsnio 6 dalies 2 punkte įtvirtintu reikalavimu nepažeisti viešojo intereso ir nedaryti neigiamo poveikio gretimoms teritorijoms.

Papildomai pažymime, kad Pasiūlymo priedo „*latgaliu7 vertinimas.pdf*“ skyriuje „2. *Detaliojo plano sprendiniam siūlytini rodikliai*“ nurodytas užstatymo tankis (40 proc.) prieštarauja Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“, 11 punkto nuostatai, kurioje nustatyta, kad gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų.

Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso 2.138 straipsnio 1 dalies 3 punkte įtvirtinta, kad įgaliojimas, kurį fizinis asmuo duoda nekilnojamajam turtui valdyti, juo naudotis ar disponuoti, turi būti patvirtintas notaro. Pažymime, kad rengiant planavimo dokumentą, kuriuo būtų nustatomi privalomieji naudojimo reglamentai, būtų daroma įtaka Sklypo teisinei būklei, todėl tai laikytina disponavimo turtu elementu. Atsižvelgiant į tai su Pasiūlymu pateiktas laisvos formos įgaliojimas nelaikytinas tinkamu.

Aprašo 8 punkte reglamentuota, kad jeigu teritorijų planavimo iniciatyva reiškiamą dėl kitiems asmenims privačios nuosavybės teise priklausančios žemės (sklypo ar sklypų), planavimo iniciatorius privalo raštu informuoti visų į numatomą planuoti teritoriją patenkančių privačios žemės sklypų savininkus. Atsižvelgiant į tai, kad su Pasiūlymu pateiktas įgaliojimas nelaikytinas tinkamu, laikytina, kad Sklypo savininkai nėra tinkamai informuoti.

Atsižvelgiant į išdėstytas aplinkybes ir teisinį reglamentavimą, konstatuotina, kad šiuo metu nėra pagrindo inicijuoti Detaliojo plano koregavimo procedūros. Informuojame, kad, patikslinus planavimo tikslus ir planuojamą teritoriją bei pateikus teisės aktų reikalavimus atitinkančius dokumentus, pasiūlymas gali būti teikiamas pakartotinai teisės aktų nustatyta tvarka.

Informuojame, kad pateikti pasiūlymą dėl Detaliojo plano koregavimo galite internetu per elektroninių paslaugų teikimo sistemą <https://paslaugos.vilnius.lt/>. Nuoroda į paslaugą: <https://paslaugos.vilnius.lt/service/268>.

Administracijos direktorius

Adomas Bužinskas

Veslava Buiko-Bykovskaja, tel. +370 5 211 2681, el. p. [veslava.buiko-bykovskaja@vilnius.lt](mailto:veslava.buiko-bykovskaja@vilnius.lt)

Jei turite pagrįstų prieštaravimų ir manote, kad atsakymas turėtų būti peržiūrėtas, per vieną mėnesį nuo jo gavimo dienos jis gali būti skundžiamas Lietuvos administracinių ginčų komisijai (A. Goštauto g. 12-100, LT-01108 Vilnius) ar Regionų administraciniam teismui (Žygimantų g. 2, LT-01102 Vilnius) Lietuvos Respublikos ikiteisminio

administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo ir Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

**DETALŪS METADUOMENYS**

<b>Dokumento sudarytojas (-ai)</b>	Vilniaus miesto savivaldybė 188710061, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius
<b>Dokumento pavadinimas (antraštė)</b>	DĖL GAUTO PASIŪLYMO INICIJUOTI DETALIOJO PLANO KOREGAVIMĄ ATMETIMO (LATGALIŲ G. 7)
<b>Dokumento registracijos data ir numeris</b>	2026-03-09 Nr. A256-300/26
<b>Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris</b>	–
<b>Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo</b>	ADOC-V1.0
<b>Parašo paskirtis</b>	Suderinimas
<b>Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos</b>	Laura Kairienė, Vyriausiojo architekto biuro vyriausioji miesto architektė (vyriausioji patarėja), Vyriausiojo architekto biuras
<b>Sertifikatas išduotas</b>	LAURA KAIRIENĖ LT
<b>Parašo sukūrimo data ir laikas</b>	2026-03-09 10:53:12 (GMT+02:00)
<b>Parašo formatas</b>	XAdES-EPES
<b>Laiko žymoje nurodytas laikas</b>	–
<b>Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją</b>	SK ID Solutions EID-Q 2024E, SK ID Solutions AS EE
<b>Sertifikato galiojimo laikas</b>	2026-02-06 21:32:45 – 2029-02-05 21:32:44
<b>Parašo paskirtis</b>	Pasirašymas
<b>Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos</b>	Adomas Bužinskas, Administracijos direktorius, Administracijos direktorius
<b>Sertifikatas išduotas</b>	ADOMAS BUŽINSKAS, Vilniaus miesto savivaldybės administracija LT
<b>Parašo sukūrimo data ir laikas</b>	2026-03-09 14:40:19 (GMT+02:00)
<b>Parašo formatas</b>	XAdES-T
<b>Laiko žymoje nurodytas laikas</b>	2026-03-09 14:40:20 (GMT+02:00)
<b>Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją</b>	ADIC CA ECC, Asmens dokumentu israsymo centras prie LR VRM LT
<b>Sertifikato galiojimo laikas</b>	2024-06-18 10:06:41 – 2028-06-17 10:06:41
<b>Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti</b>	"Registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA-2, VI Registru Centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "Dokumentų valdymo sistema Avilys, Vilniaus miesto savivaldybės administracija, į.k. 188710061 LT", sertifikatas galioja nuo 2024-12-18 11:49:40 iki 2027-12-18 11:49:40
<b>Pagrindinio dokumento priedų skaičius</b>	–
<b>Pagrindinio dokumento priedamų dokumentų skaičius</b>	–
<b>Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)</b>	–
<b>Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)</b>	–
<b>Priedamo dokumento registracijos data ir numeris</b>	–
<b>Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas</b>	Dokumentų valdymo sistema „Avilys“, versija 3.5.88
<b>Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)</b>	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2026-03-09 15:12:01)
<b>Paieškos nuoroda</b>	–
<b>Papildomi metaduomenys</b>	Nuorašą suformavo 2026-03-09 15:12:02 Dokumentų valdymo sistema „Avilys“