



VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA

2026-
I 2026-09-17

Nr.
Nr. E672-100/26

DĖL GAUTO PASIŪLYMO INICIJUOTI SKLYPO FILARETŲ G. 70 DETALIOJO PLANO RENGIMO ATMETIMO

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, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2013 m. gruodžio 18 d. nutarimu Nr. 1265 „Dėl pasiūlymų teikimo dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (toliau – Aprašas), 9 punktu, išnagrinėjo Jūsų 2026 m. rugsėjo 17 d. pateiktą pasiūlymą reg. Nr. E672-100/26, dėl sklypo Filaretų g. 70 detaliojo plano rengimo (toliau – Pasiūlymas) ir teikia šį sprendimą dėl Pasiūlymo atmetimo žemiau nurodytais sprendimo priėmimo motyvais.

Pasiūlyme prašote inicijuoti naujo detaliojo plano rengimą sklype Filaretų g. 70 (kadastr. Nr. 0101/0045:1536), nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo planu

Vadovaujantis TPI 2 straipsnio 10 dalimi, 17 straipsnio 7 dalimi, detalusis planas rengiamas kvartalo apimties teritorijoje. TPI 17 straipsnio 7 dalis nustato, kad kvartalo, kaip planuojamos teritorijos, ribos kiekvienu konkrečiu atveju nustatomos planavimo darbų programoje vadovaujantis šio įstatymo 2 straipsnio 10 dalyje nurodytais požymiais ir atsižvelgiant į konkrečius planavimo tikslus ir detaliojo plano uždavinius. TPI 2 straipsnio 10 dalyje reglamentuota, kad kvartalas – gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos teritorijos struktūros elementas, kurį mažiausiai iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai – žemės reljefo formos, vandens telkiniai, želdiniai, antropogeniniai komponentai ir kt.

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), 257.2 papunktis nurodo, kad planavimo organizatorius nustato kvartalo planuojamos teritorijos ribas, įvertinant esamą bei suplanuotą urbanistinę struktūrą aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentuose. Į kvartalo planuojamą teritoriją gali būti įtrauktos teritorijos tarp esamų ir (ar) suplanuotų inžinerinės infrastruktūros koridorių, natūralių barjerų – žemės reljefo formų, vandens telkinių, esamų ir (ar) suplanuotų želdinių, esamų antropogeninių komponentų. Taisyklių 257.3 papunktyje nustatyta, kad į planuojamos teritorijos ribas gali būti įtraukta visa ribojančių elementų aplinka: vandens telkinių

ar jų dalių teritorijos su pakrantėmis, gatvių ar kitų antropogeninių erdvinę struktūrą formuojančių elementų teritorijos.

Pagal TPĮ 17 straipsnio 6 dalies 7 punktą vienas iš detaliųjų planų uždavinių yra suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą. Vertinant Pasiūlyme nurodytą planuojamą teritoriją, matyti, kad jos ribos nustatytos pagal konkretų žemės sklypą Filaretų g. 70 ir siekį jame nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus, tačiau ne pagal urbanistinę struktūrą formuojančius elementus. Tokia planuojamos teritorijos apimtis neatitinka kvartalo planavimo principo ir neužtikrintų nuoseklaus teritorijos urbanistinės bei susisiekimo struktūros formavimo, todėl planuojamos teritorijos ribas tikslinga nustatyti atsižvelgiant į esamus ir suplanuotus teritorijos struktūrinius elementus bei jų tarpusavio ryšius.

Vadovaudamasis tuo kas išdėstyta, planavimo organizatorius mano, kad Pasiūlyme nurodyta planuojamos teritorijos apimtis, apimant tik žemės sklypą Filaretų g. 70 (kadastro Nr. 0101/0045:1536), neatitinka TPĮ 2 straipsnio 10 dalyje įtvirtintos kvartalo sampratos ir TPĮ 17 straipsnio 7 dalyje nustatyto kvartalo planavimo reikalavimo. Dėl šios priežasties, vadovaujantis TPĮ 6 straipsnio 3 dalimi ir Aprašo 9 punktu, Pasiūlymas inicijuoti žemės sklypo Filaretų g. 70 detaliojo plano rengimą atmetamas.

Atsižvelgiant į tai, detalių planą siūlome rengti prie šio rašto pridedamoje schemoje apibrėžtoje planuojamoje teritorijoje (kvartalo apimtyje), apimančioje žemės sklypus Filaretų g. 70, Filaretų g. 70A, Rudens g. 28, (kadastro Nr. 0101/0045:1530) ir sklypais nesuformuotą laisvos valstybinės žemės teritoriją. Siūloma planuoti teritoriją atitinka kvartalo apibrėžimą: iš šiaurės ribojama gamtinių teritorijų, iš pietvakarių ir pietryčių – inžinerinės infrastruktūros objektų – Rudens ir Filaretų gatvių.

Taip pat pažymėtina, kad tarp žemės sklypų Filaretų g. 70A, Filaretų g. 70 ir Rudens g. 28 yra laisvos valstybinės žemės plotas. Todėl, jei planavimo procese būtų siekiama spręsti šio ploto prijungimo prie gretimų žemės sklypų galimybes, tai turėtų būti aiškiai nurodyta planavimo tiksluose.

Informuojame, kad įgaliojimai sudaromi ir tvirtinami Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) nustatyta tvarka. CK 2.137 straipsnyje įtvirtinta, kad įgaliojimu laikomas rašytinis dokumentas, asmens (įgaliotojo) duodamas kitam asmeniui (įgaliotiniui) atstovauti įgaliotojui nustatant ir palaikant santykius su trečiaisiais asmenimis. Įgaliojimas gali būti sudaromas ir informacinių technologijų priemonėmis ir duodamas jį įregistruojant Įgaliojimų registre.

CK 2.138 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad notaro turi būti patvirtinami šie įgaliojimai:

- 1) įgaliojimas sudaryti sandorius, kuriems būtina notarinė forma;
- 2) įgaliojimas fizinio asmens vardu atlikti veiksmus, susijusius su juridiniais asmenimis;
- 3) įgaliojimas, kurį fizinis asmuo duoda nekilnojamajam turtui valdyti, juo naudotis ar disponuoti.

Pagal minėto CK straipsnio 3 dalį, šio straipsnio 1 dalies 2 punkte nurodyto įgaliojimo patvirtinti nereikia, jeigu jį informacinių technologijų priemonėmis sudarė fizinis asmuo ir davė jį įregistruodamas Įgaliojimų registre, taip pat kitais įstatymų nustatytais atvejais. CK 2.139 straipsnyje nustatyta, kad įgaliojimo viešosioms ir administracinėms paslaugoms gauti, ar veiksmams atlikti, patvirtinti nereikia, jeigu jį informacinių technologijų priemonėmis sudarė fizinis asmuo ir davė jį įregistruodamas Įgaliojimų registre.

Pagal Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymą (2 str. 1 p., 19 p.):

- administracinė paslauga – šio įstatymo nurodyta viešojo administravimo veikla, susijusi su dokumentų išdavimu ar informacijos teikimu

- viešoji paslauga – pagal įstatymų ir (ar) viešojo administravimo subjektų nustatytus reikalavimus vykdoma šių subjektų prižiūrima veikla, kuria sukuriamą valstybės ar savivaldybių garantuojama ir visuomenės nariams vienodai prieinama nauda.

Rengiant planavimo dokumentą tikslu nustatyti privalomuosius naudojimo reglamentus laikytina, kad toks tikslas, kurio siekiama teikiant prašymą, galėtų turėti įtakos žemės sklypo teisei būklei, kas sudarytų turto disponavimo teisės turinį, o tokiu atveju laikytina, jog prašoma ne tik administracinės (pvz., dokumento išdavimo, informacijos teikimo ar pan.) ar viešosios paslaugos. Atsižvelgiant į nurodytas aplinkybes, pakartotinai teikiant prašymą rekomenduojama pateikti notaro patvirtintą arba kitą teisės aktų reikalavimus atitinkantį atstovavimo teisę patvirtinantį dokumentą.

Atkreipiame dėmesį, jog Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo tvirtinimo“ patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (TPDR reg. Nr. T00086338) (toliau – BP) sprendiniais, sklypas patenka į funkcinę zoną LYG-2-12, kuriai nustatyti tekstiniai reglamentai 02;03;05;10;18;32;33;36. Vadovaujantis tekstiniu reglamentu 33, teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikomas Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentas. Vadovaujantis BP brėžiniu Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai, sklypas yra Natūralių ir mažai pakeistų šlaitų, statesnių nei 10° prieigose. Pagal BP Aiškinamojo rašto 71.4. punktą, kol neparengti BP sprendinius konkretizuojantys vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentai, statybai šlaituose ir jų prieigose, esančiuose urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose, taikomi šie apribojimai: 71.4.1. Naujų pastatų statyba, išskyrus rekreacinių teritorijų aptarnavimui reikalingus pastatus, tokiuose šlaituose ir jų viršutinių ir apatinių paribių 25 m pločio juostose negalima; 71.4.2. Pastatų aukštis ribojamas 50 m atstumu nuo šlaitų viršutinės ir apatinės briaunos. Šioje zonoje pastato aukštis negali viršyti pusės šlaito aukščio bei privalo būti mažesnis, nei pusė atstumo nuo pastato iki šlaito briaunos. Nustatant konkretų pastatų aukštį, turi būti remiamasi inžinerinių-geologinių, gamtinių, urbanistinių tyrimų išvadomis; 71.4.3. Rekonstruojant pastatus šlaituose ir jų 25 metrų pločio paribių juostose užstatymas privalo neviršyti urbanistiniam kontekstui būdingų aukščio, užstatymo tankio ir intensyvumo parametrų, nedaryti neigiamo poveikio miestovaizdžiui.

Pažymėtina, kad pagal BP aiškinamojo rašto 71.5. punktą, šlaitai, esantys urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose bei jų prieigose, gali būti tikslinami rengiant BP sprendinius konkretizuojančius vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų sprendinius, t.y. detalų planą taikant šiuos apribojimus: 71.5.1. Šlaitų ir jų viršutinės bei apatinės briaunos ribos pagal šiame reglamente pateiktą apibūdinimą tikslinamos masteliu, ne smulkesniu nei 1:1000; 71.5.2. Naujų pastatų statybą šlaituose ir jų 25 m pločio viršutinių ir apatinių paribių juostose galima numatyti tik jeigu sklype yra esamas užstatymas - jį griauinant ar rekonstruojant. Paribių juostos plotį, išskyrus paslėnų šlaitus (PS) ir tarpterasinius šlaitus (TS), pažymėtus BP brėžinyje Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai, galima siaurinti, išlaikant ne mažesnę nei 15 m plotį, jeigu tai pagrindžiama esama urbanistine situacija, inžinerinių-geologinių tyrimų išvadomis ir planuojamo užstatymo vizualinio poveikio miestovaizdžiui vertinimu; 71.5.3. Užstatymo rodikliai (UI, UT, pastatų aukščio ir kiti) šlaituose ir jų 50 m pločio paribių zonose nustatomi, pagrindžiant inžinerinių-geologinių tyrimų išvadomis, vizualinio poveikio miestovaizdžiui vertinimu. Šie rodikliai gali viršyti susiklosčiusio urbanistinio konteksto parametrus tik gavus teigiamą kolektyvinio ekspertinio vertinimo išvadą.

Atsižvelgiant į aukščiau pateiktą informaciją, taip pat įvertinus, kad pagal BP sprendinius Sklypas patenka į šlaito paribės 25 m pločio juostą, statybos galimybės sklype gali būti nustatomos tik rengiant šlaitų analizę. Rekomenduojame dar prieš inicijuojant detalų planą atlikti šlaitų analizę pagal BP reikalavimus.

Pažymima, kad vadovaujantis Aprašo 8 punktu, teikiant prašymą dėl detaliojo plano rengimo inicijavimo sutarties pagrindu pagal siūlomą planuoti teritoriją, pateikiami dokumentai patvirtinantys, kad raštu pranešta apie planuojamą rengti detalų planą visiems į numatomą planuoti teritoriją patenkantiems privačios žemės sklypų savininkams (laiškų kvitai, pranešimo kopija ir (ar) kiti tai patvirtinantys dokumentai), bei prašyme nurodomi planavimo tikslai ir uždaviniai dėl visų į planuojamą teritoriją patenkančių žemės sklypų.

Papildomai informuojame, kad pateikti pasiūlymą dėl detaliojo plano keitimo, su pridedamais dokumentais, galite internetu per elektroninių paslaugų teikimo sistemą <https://paslaugos.vilnius.lt/> . Kartu su pasiūlymu reikia pateikti siūlomos planuoti teritorijos schemą (ortofoto ar georeferenciniame žemėlapyje apibrėžtą planuojamą teritoriją M 1:500 iki M 1:2000).

Nuoroda į paslaugą: <https://paslaugos.vilnius.lt/service/teritorijos-planavimo-dokumentu-detaliu-planu-inicijavimas>

PRIDEDAMA: Siūloma planuoti teritorija, 1 lapas.

Administracijos direktorius

Adomas Bužinskas

Virginija Freigofienė, el. p. virginija.freigofienė@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	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Vilniaus miesto savivaldybė 188710061, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL GAUTO PASIŪLYMO INICIJUOTI SKLYPO FILARETŲ G. 70 DETALIOJO PLANO RENGIMO ATMETIMO
Dokumento registracijos data ir numeris	2026-10-13 Nr. A256-1355/26
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	–
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Adomas Bužinskas, Administracijos direktorius, Administracijos direktorius
Sertifikatas išduotas	ADOMAS BUŽINSKAS, Vilniaus miesto savivaldybės administracija LT
Parašo sukūrimo data ir laikas	2026-10-12 14:50:25 (GMT+03:00)
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymeje nurodytas laikas	2026-10-12 14:50:26 (GMT+03:00)
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	ADIC CA ECC, Asmens dokumentu israsymo centras prie LR VRM LT
Sertifikato galiojimo laikas	2024-06-18 10:06:41 – 2028-06-17 10:06:41
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	"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, i.k. 188710061 LT", sertifikatas galioja nuo 2024-12-18 11:49:40 iki 2027-12-18 11:49:40
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	1
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	–
Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)	–
Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	–
Priedamo dokumento registracijos data ir numeris	–
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Dokumentų valdymo sistema „Avilys“, versija 3.5.91
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2026-10-13 10:55:45)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2026-10-13 10:55:45 Dokumentų valdymo sistema „Avilys“