

**Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimo sklype
kadastro Nr. 0101/0167:1202 (K-VT-13-23-169) pataisymų aprašas pagal institucijų
pateiktas pastabas.**

Vilniaus miesto savivaldybės administracija		
2026-05-14 Nr. REG54175228		
1	<p>Pateikta užstatymo vizija 3D žemėlapiuose pagal planuojamą statybos zoną ir ribas atspindi užstatymo aukštingumą, tačiau neatspindi užstatymo intensyvumo ir užstatymo tankumo (pvz. sklypo Nr. 8 užstatymo vizija pateikta su 67 proc. tankumu, nors koregavimu nustatoma dvigubai mažiau). Būtina tikslinti užstatymo viziją, ją formuoti pagal nustatomus reglamentus.</p>	<p>Pastaba įvertinta, orientacinis užstatymo modelis įkeltas į 3D Vilniaus žemėlapij. Pateikti potencialaus užstatymo tūriai, savo rodikliais artimi maksimalioms leistinoms tankio ir intensyvumo reikšmėms. Eilėje sklypų siekiant realizuoti maksimalius leistinus užstatymo reglamentus būtinas individualus pastato tūrio ir jo funkcinės schemos projektavimas, įvertinant norminius reikalavimus, privažiavimo galimybes, priklausomųjų želdynų išdėstymą. Šie uždaviniai turi būti sprendžiami rengiant statybos projektus. Antra vertus detaliojo plano sprendiniai neįpareigoja statytojų pasiekti maksimalius užstatymo rodiklius.</p>
2	<p>2025-03-06 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-922 patvirtintas Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimas, kurio registracijos Nr. TPDR T00095476. Teritorija priskirta konkurencinei zonai. Tikslintinas aiškinamasis raštas.</p>	<p>Pastaba įvertinta, šilumos ūkio SP duomenys patikslinti aiškinamajame rašte ir pagrindinio brėžinio reglamentų aprašomojoje lentelėje.</p>
3	<p>Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plane suplanuotų ir Nekilnojamojo turto registre įregistruotų gretimų žemės sklypų ribos nesutampa. Tai lemia, kad sklypuose taikoma tik dalis detaliojo planu nustatyto teritorijos naudojimo ir tvarkymo režimo, kurį sudaro ir sklypų ribų sprendiniai. Ypačingai tai akivaizdu ir reikšminga Koregavimu planuojamame sklype (kadastro Nr. 0101/0167:1202) ir gretimame žemės sklype Labguvos g. 33 (kadastro Nr. 0101/0167:1607), kuomet į planuojamą teritoriją patenka Labguvos g. 33 detaliojo plano sprendiniai. Neteisingai nustačius planuojamą teritoriją ji tapo su „skyle“ t. y. nevientisa, nesusieta su galiojančio detaliojo plano sprendiniais, kurie turi įtakos detaliojo plano sprendinių įgyvendinimui ir teritorijos struktūrai. Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 257.1 papunktyje numatyta, kad miestų dalių, miestelių dalių, kaimų</p>	<p>Planuojamos teritorijos ribą nustatė planavimo organizatorius, t.y. Vilniaus miesto savivaldybės administracija (VMSA), kuri su planavimo iniciatore sudarė inicijavimo sutartį. Joje įsipareigojo bendradarbiauti su iniciatore rengiant, derinant ir tvirtinant detaliojo plano sprendinius, savo nustatytose planuojamos teritorijos ribose. 2026-01-29 VTPSI rašte Nr. 2D-2316 VMSA konstatuota, kad „TPĮ nėra imperatyviai įtvirtinta, kad rengiant detaliojo plano koregavimą, privalomai turi būti planuojama vientisa uždaro kontūro teritorija.“ Rengiant DP koregavimą Taisyklių p. 257.1 ir p. 257.2 nuostatos nėra taikomos, šiuo atveju taikoma Taisyklių p. 319 nuostatos „Koreguojant detalų planą, planuojama teritorija gali neatitikti kvartalo apibrėžties“. Minėtame VTPSI rašte Nr. 2D-2316</p>

<p>kompaktiškai užstatytų teritorijų planuojamos teritorijos ribos nustatomos, įvertinant nustatytas gyvenamųjų vietovių ribas, funkcinio požiūriu susijusias teritorijas, gamtinius barjerus, susisiekimo sistemas, kompaktiškai užstatytas bei kitas urbanizuotas ir urbanizuojamas teritorijas, galinčias turėti įtakos planuojamos teritorijos planinės - erdvinės struktūros formavimui. Taisyklių 257.2 papunktyje numatyta, kad kvartalo planuojamos teritorijos (uždaro kontūro vientisos ir dalimis neskaidomos teritorijos) ribos nustatomos įvertinus 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.</p> <p>Pagal TPI 18 straipsnio 1 dalį žemės sklypų ribos yra privalomojo teritorijos naudojimo reglamento sudėtinė dalis. O keičiantis sklypų riboms, atitinkamai turi keistis teritorijos naudojimo reglamentas. Todėl aplinkybė, kad detalaus plano koregavimas atliekamas tik vieno sklypo ribose, sudarys prielaidas kaimynystėje palikti suplanuotus žemės sklypus, kurie tik iš dalies atitinka galiojantį detaliojo plano reglamentą.</p> <p>Atsižvelgiant į visą tai, kas išdėstyta aukščiau, laikomės pozicijos, kad yra būtina keisti Koregavimo planuojamos teritorijos ribas. Apie planuojamos teritorijos keitimo poreikį buvo informuota Administracijos 2026-04-23 raštu Nr. A51-72081/26 „Dėl informacijos pateikimo apie Labguvos g. 33 sklypo suplanavimą“.</p>	<p>konstatuojama, kad "siūlome prieš tai įsivertinti faktiškai registruotų Nekilnojamo turto registre sklypų suformavimo aplinkybes ir esant situacijai, tenkinančiai aukščiau įvardintas sąlygas, toliau tęsti pradėtą teritorijų planavimo dokumento rengimo procesą."</p> <p>Rengiami DP sprendiniai neatima inicijavimo teisės iš gretimų sklypų savininkų siekiant parengti jų valdomų sklypų ribose Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių korektūrą.</p> <p>Greta planuojamos teritorijos yra parengtas ir patvirtintas detalusis planas (TPDR registracijos Nr. T00061107) buvo suformuoti žemės sklypai kad. Nr. 0101/0167:2665; 0101/0167:2666; 0101/0167:2667. Šio detaliojo plano planuojamos teritorijos riba kirto Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendiniuose numatytų sklypų ribas, tačiau buvo patvirtintas, remiantis jo sprendiniais išduoti statybos leidimai.</p>
--	--

Projekto vadovas

Vaidas Šeibokas