



VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA

2026-05- Nr.
Į 2026-05-15 Nr.

DĖL GAUTO PRAŠYMO INICIJUOTI INDIVIDUALIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ MIKRRAJONO PRIE TURISTŲ GATVĖS DETALIOJO PLANO KOREGAVIMĄ 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. gegužės 15 d. pateiktą pasiūlymą reg. Nr. E674-75/26 dėl detaliojo plano koregavimo sklypuose Žynių g. 1, 2, 3, 5, 6, 10, Romuvos g. 50, 52, Austėjos g. 40, 41, 47, 50, 52, 54, 55, Senolių g. 1, 3, 5, 6, 7, 10, Dausų g. 2, 4, 6, 8, 9, Alko g. 30A, 30-1, 30-2, 33. (toliau – Prašymas) ir priėmė sprendimą Prašymo netenkinti.

Prašyme nurodote teritorijos planavimo tikslus: *„Detaliojo plano koregavimas, kuris sudarytų galimybes suderintam sklypų formavimui, racionaliam teritorijų planavimo procesų taikymui ir inžinerinės infrastruktūros pakankamumo užtikrinimui bei eismo saugumo gyvenvietėje gerinimui“* (kalbai netaisyta).

TPI 3 straipsnio 1 dalyje įtvirtinti teritorijų planavimo tikslai, o šio straipsnio 2 dalyje nurodoma, kad nustatant konkrečios teritorijos planavimo tikslus, būtina atsižvelgti į visuomenės poreikius, esamas urbanistines, inžinerines, susisiekimo, žemės ir kito nekilnojamojo turto valdytojų, naudotojų ir trečiųjų asmenų interesus ir teises.

Vadovaujantis TPI 17 straipsnio 6 dalies 3 punktu, detaliųjų planų vienas iš uždavinių yra suplanuoti optimalų planuojamos teritorijos inžinerinių komunikacinių koridorių tinklą. Efektyvus šių koridorių suplanavimas yra būtina teritorijų darnaus vystymo dalis, aiškiai nurodyta TPI tiksluose – užtikrinti racionalią urbanizaciją, sprendinių sistemiškumą ir inžinerinės infrastruktūros pakankamumą vystomoje teritorijoje. Vertinant, ar Pasiūlymuose nurodyti žemės sklypai turi galimybę prisijungti įsiterpusius valstybinės žemės plotus, būtina detali teritorijos analizė, kad valstybinės žemės išpirkimas ir prijungimas nepablogintų inžinerinės infrastruktūros situacijos. Balsių gyvenvietėje, dažnu atveju, gatvių raudonosios linijos eina iki sklypų ribų, o kai kuriose vietose – tvoros pastatytos už sklypų ribų beveik iki gatvės važiuojamosios dalies krašto. Tokie atvejai sudaro nesaugias pėsčiųjų eismo sąlygas, nes jiems tenka eiti važiuojamąja gatvės dalimi. Detaliojo plano koregavimas Pasiūlymuose nurodytų sklypų apimtyje neužtikrintų visapusiško TPI



detaliesiems planams keliamų uždavinių sprendimo, nes sklypo apimtyje nepavyktų sistemiskai įvertinti inžinerinės infrastruktūros vystymo poreikio.

Lietuvos Respublikos žemės įstatymo (toliau – Žemės įstatymas) 2 straipsnio 2 dalyje įtvirtinta, kad „įsiterpęs žemės plotas – šio įstatymo 9 straipsnio 7 dalyje ar Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymo, ar Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo, ar Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės išigijimo įstatymo, ar Lietuvos Respublikos miškų įstatymo nustatyto dydžio reikalavimus atitinkantis valstybinės žemės plotas, esantis tarp žemės sklypų ir (ar) stabilių kraštovaizdžio objektų (kelių (gatvių), geležinkelių, miškų sklypų (plotų), vandens telkinių), kuriame pagal žemės sklypų formavimui taikomus reikalavimus negalima suformuoti atskiro žemės sklypo su privažiuojamuoju keliu, taip pat nurodytųjų įstatymų reikalavimus atitinkantis valstybinės žemės plotas, besiribojantis ne tik su žemės sklypais ir (ar) stabiliais kraštovaizdžio objektais (keliais (gatvėmis), geležinkeliais, miškų plotais, vandens telkiniais), bet ir su kitu atskiru žemės sklypu nesuformuotu valstybinės žemės plotu, kurį sudaro siaura juosta, šlaitas ar griovys, ir kuriame negalima suformuoti atskiro žemės sklypo su privažiuojamuoju keliu. Įsiterpusiu žemės plotu taip pat laikomas žemės plotas, kurį sudaro įstatyme nustatyta siaura juosta, šlaitas ar griovys, ir bendrame siauros juostos, šlaito, griovio ir su jais besiribojančiame kitame valstybinės žemės plote negalima suformuoti atskiro žemės sklypo su privažiuojamuoju keliu.“

Laikoma, kad įsiterpusį žemės plotą sudaro siaura juosta, jeigu šio žemės ploto plotis bet kuriame taške vadovaujantis teritorijų planavimo dokumentais, statinių statybą reglamentuojančiais teisės aktais ir (ar) dėl jame taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų yra nepakankamas (nėra galimybės) atskiram žemės sklypui, skirtam statinių statybai, suformuoti. Jeigu žemės sklypo nuo viršutinės šlaito briaunos iki jo papėdės nuolydis yra ne mažesnis kaip 20 laipsnių, laikoma, kad įsiterpusį valstybinės žemės sklypą sudaro šlaitas. Jeigu žemės sklypo nuo vienos iki kitos griovio viršutinės briaunos plotis neviršija 15 metrų, laikoma, kad įsiterpusį valstybinės žemės sklypą sudaro griovys. Įsiterpusiame žemės plote suformuojamas žemės sklypas (-ai), kuris (-ie) išnuomojamas (-i) besiribojančio žemės sklypo nuomininkui ir privalomai sujungiamas su pagrindiniu besiribojančiu žemės sklypu. Įsiterpusio žemės sklypo plotas negali būti didesnis už besiribojančio žemės sklypo, su kuriuo bus jungiamas įsiterpęs žemės sklypas, plotą. Įsiterpusio žemės sklypo suformavimo ir išnuomojimo ar pardavimo tvarką nustato Vyriausybė.

Atkreiptinas dėmesys, kad Prašyme nurodyti detaliojo plano koregavimo tikslai nėra pakankamai konkretūs ir neleidžia įvertinti visos planuojamos teritorijos vystymo poreikį. Teikiant prašymą, prašome nurodyti planavimo tikslus ir uždavinius dėl visų į planuojamą teritoriją patenkančių žemės sklypų. Tais atvejais, kai pageidaujama prie sklypų prijungti laisvos valstybinės žemės plotus, prašome nurodyti, kuriems konkreitiems sklypams siekiama prijungti valstybinę žemę iki raudonųjų gatvių linijų, o kitais įsiterpusios valstybinės žemės atvejais – pateikti tokio poreikio pagrindimą. Atkreipiame dėmesį, kad pagal galiojantį teisinį reguliavimą laisvos valstybinės žemės plotai gali būti prijungiami prie gretimų sklypų tik tuo atveju, kai jie atitinka įsiterpusio žemės ploto sąvoką ir jų negalima suformuoti kaip atskirų savarankiškai funkcionuojančių sklypų su privažiuoju.

Vadovaujantis Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 „Dėl kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių patvirtinimo“ (toliau –

Nutarimas) 80 punktu, jeigu įsiterpęs žemės plotas ribojasi ne su vienu žemės sklypu, apie galimybę pirkti arba nuomoti šį plotą teritorijų planavimo dokumento ar žemės valdos projekto rengimo organizatorius praneša su įsiterpusiu žemės plotu besiribojančių žemės sklypų savininkams ir (ar) nuomininkams jų deklaruotos gyvenamosios vietos ar buveinės adresais ir valstybinės žemės pardavimo ir (ar) nuomos procedūrą vykdančios institucijos interneto svetainėje arba tik valstybinės žemės pardavimo ir (ar) nuomos procedūrą vykdančios institucijos interneto svetainėje, jeigu deklaruotos gyvenamosios vietos ar buveinės adresai neįrašyti į Lietuvos Respublikos gyventojų registrą ar Juridinių asmenų registrą, ne vėliau kaip prieš 20 darbo dienų iki teritorijų planavimo dokumento ar žemės valdos projekto, pagal kurį formuojamas įsiterpęs žemės plotas, rengimo pradžios. Besiribojančių žemės sklypų savininkai ir (ar) nuomininkai valią dėl įsiterpusio žemės ploto pirkimo ar nuomos turi pareikšti raštu pranešimą pateikusiam subjektui ne vėliau kaip per 20 darbo dienų nuo pranešimo išsiuntimo arba informacijos valstybinės žemės pardavimo ir (ar) nuomos procedūrą vykdančios institucijos interneto svetainėje paskelbimo, jeigu pranešimas nesiunčiamas.

Nutarimo 81 p. nustato, kai prašymus parduoti ar išnuomoti įsiterpusį valstybinės žemės plotą pateikia keli besiribojančių žemės sklypų savininkai ir (ar) nuomininkai, savivaldybės administracijai jie turi pateikti rašytinį susitarimą dėl pageidaujamo pirkti ar nuomoti įsiterpusio žemės ploto dalių dydžio. Besiribojančių žemės sklypų savininkams ir (ar) nuomininkams nesusitarus, parduodamo ar išnuomojamo žemės ploto dydis besiribojančio žemės sklypo savininkui ar nuomininkui nustatomas proporcingai žemės sklypo kraštinės, kuria pageidaujančio pirkti ar nuomoti įsiterpusį žemės plotą asmens privatus žemės sklypas ribojasi su įsiterpusiu laisvos žemės plotu, ilgiui. Jeigu besiribojantis žemės sklypas valdomas bendrosios nuosavybės teise (nuomojamas kelių asmenų), nustatant parduodamo ar išnuomojamo įsiterpusio žemės ploto dalis bendraturčiai (nuomininkai) laikomi vienu savininku (nuomininku).

Atkreipiame dėmesį, kad 2026-05-25 raštu Nr. A256-670/26 ir 2026-04-23 raštu Nr. A256-536/26 „Dėl gauto pasiūlymo inicijuoti „Individualių gyvenamųjų namų mikrorajono prie turistų gatvės detaliojo plano“ koregavimą atmetimo“ (toliau – VMS raštas) buvo siūloma didesnė planuojama teritorija ir pridėta schema. Prašymu pateikta pakoreguota schema, kurioje į siūlomą teritoriją neįtraukti sklypai Balsių g. 10 (kadastr. Nr. 0101/0131:0876), Balsių g. 8 (kadastr. Nr. 0101/0131:0875), Balsių g. 6 (kadastr. Nr. 0101/0131:0515), Balsių g. 4 (kadastr. Nr. 0101/0131:0874), Balsių g. 2 (kadastr. Nr. 0101/0131:5104). Pažymime, kad koreguojant Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2004 m. birželio 23 d. sprendimu Nr. 1-450 „Dėl valdybos 1997-06-19 sprendimo Nr. 1115V „Dėl galiojančių teritorijų planavimo dokumentų (projektų) sąrašo tvirtinimo“ papildymo“ detalų planą ir neįtraukiant minėtų sklypų į koregavimo apimtį, šių sklypų savininkams ir (ar) nuomininkams būtų faktiškai apribota Nutarimo 80 punkte įtvirtinta teisė būti informuotiems apie galimybę pirkti ar nuomoti įsiterpusį valstybinės žemės plotą ir dalyvauti šio proceso inicijavimo stadijoje.

Taip pat pažymėtina, kad vadovaujantis Nutarimo 81 punktu, esant keliems besiribojantiems sklypams, būtent šių sklypų savininkams ir (ar) nuomininkams tenka teisė susitarti dėl įsigyjamo ar nuomojamo įsiterpusio žemės ploto dalių arba, nesant susitarimo, tokio ploto paskirstymas siejamas su besiribojančių sklypų riba. Todėl minėtų sklypų neįtraukimas į

planuojamą teritoriją apribotą galimybę įgyvendinti jų savininkų ir (ar) nuomininkų Nutarimo 81 punkte nustatytas teises.

Atsižvelgiant į tai, planuojamos teritorijos ribų nustatymas turi būti sprendžiamas taip, kad nebūtų paneigtos teisės, kylančios iš Nutarimo 80 ir 81 punktų, ir būtų užtikrintas visų potencialiai su įsiterpusiu valstybinės žemės plotu besiribojančių asmenų teisių įgyvendinimas.

Pažymime, kad teikiant Prašymą neatsižvelgta į 2026-05-25 raštu Nr. A256-670/26, 2026-04-23 raštu Nr. A51-72019/26, 2026-04-24 raštu Nr. A256-547/26 ir 2026-04-23 raštu Nr. A256-536/26 „Dėl gauto pasiūlymo inicijuoti „Individualių gyvenamųjų namų mikrorajono prie turistų gatvės detaliojo plano“ koregavimą atmetimo teiktą pastabą „<...> vadovaujantis Aprašo 8 punktu, teikiant prašymą dėl detaliojo plano inicijavimo sutarties pagrindu pagal kvartalo teritoriją, pateikiami dokumentai patvirtinantys, kad raštu pranešta apie planuojamą rengti detalųjį planą visiems į numatomą planuoti teritoriją patenkantiems privačios žemės sklypų savininkams bei prašyme nurodomi planavimo tikslai ir uždaviniai dėl visų į planuojamą teritoriją patenkančių žemės sklypų <...>“. Prašome pateikti dokumentus pagrindžiančius, kad buvo išsiųsti registruoti laišškai sklypų savininkų deklaruotos gyvenamosios vietos adresais (laiškų kvitai, pranešimo kopija, RC išrašai).

Papildomai informuojame, kad pateikti prašymą dėl detaliojo plano rengimo, su pridedamais

dokumentais, galite internetu per elektroninių paslaugų teikimo sistemą <https://paslaugos.vilnius.lt/>.

Nuoroda į paslaugą: <https://paslaugos.vilnius.lt/service/268>

Administracijos direktorius

Adomas Bužinskas

Virginija Freigofienė, el. p. virginija.freigofiene@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 PRAŠYMO INICIJUOTI INDIVIDUALIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ MIKRORAJONO PRIE TURISTŲ GATVĖS DETALIOJO PLANO KOREGAVIMĄ ATMETIMO
Dokumento registracijos data ir numeris	2026-06-08 Nr. A256-748/26
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	2026-06-04 12:38:06 (GMT+03:00)
Parašo formatas	XAdES-X-L
Laiko žymoje nurodytas laikas	2026-06-04 12:38:06 (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, į.k. 188710061 LT", sertifikatas galioja nuo 2024-12-18 11:49:40 iki 2027-12-18 11:49:40
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	–
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 (2026-06-08 15:08:45)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2026-06-08 15:08:45 Dokumentų valdymo sistema „Avilys“