



VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA

V Š
El. paštas

2025-11 Nr.
Į 2025-11-03 Prašymą

DĖL DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO OBELIŠKIŲ GATVĖJE ESANČIAME ŽEMĖS SKLYPE (KADASTRO NR. 0101/0167:2552) INICIJAVIMO

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 – Nutarimas Nr. 1265), 9 punktu išnagrinėjo 2025-11-03 Jūsų pateiktą pasiūlymą reg. Nr. E674-134/25 dėl teritorijos, pagal Vilniaus Verbų etnokultūros kraštovaizdžio draustinio specialųjį planą patenkančios į kompleksinę išplanavimo zoną Nr. 19, detaliojo plano (TPD Nr. T00087940) (toliau – DP) koregavimo žemės sklype (kadastro Nr. 0101/0167:2552) (toliau – Pasiūlymas), ir teikia šį sprendimą dėl Pasiūlymo atmetimo žemiau nurodytais sprendimo priėmimo motyvais.

Pasiūlyme dėstote, kad „*Bendrojo plano sprendiniai aktualioje funkcinėje zonoje (PLA-4-7) numatantys gerokai tankesnio ir intensyvesnio užstatymo galimybes parengti remiantis atliktomis išsamiomis urbanistinėmis, aplinkosauginėmis, paminklosauginėmis, inžinerinėmis ir socialinėmis infrastruktūros plėtojimo analizėmis, strateginio pasekmių aplinkai vertinimo ataskaita*“ (kalba netaisyta).

Pažymime, kad pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (toliau – BP) aiškinamojo rašto 11 punktą, vietovės lygmens TDP rengimo, keitimo ar koregavimo metu, įvertinus paveldosauginius, gamtosauginius ar urbanistinio konteksto sąlygotus apribojimus, gali būti nustatomi mažesnes plėtros galimybes numatantys reglamentai. Nutarimo 9 punktu nustatyta, kad iniciatoriaus pasiūlymas gali būti atmetamas, kai jis prieštarauja įstatymų ir (ar) kitų teisės aktų reikalavimams ir (ar) kitiems to paties ar aukštesnio teritorijų planavimo lygmens patvirtintiems ir galiojantiems teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams arba patvirtintiems strateginiams savivaldybės plėtros planams. Apibendrinant tai, kas išdėstyta, siekiant tankesnio ir intensyvesnio užstatymo, reglamentai rengiant vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentų, detaliųjų planų, korekcijas nėra perkeliama tiesiogiai iš BP funkcinės zonos aprašymo, o yra tikslinami pagal urbanistinio, gamtinio ar paveldosauginio konteksto apribojimus.

Kaip išdėstyta 2025-03-14 teiktame atsakymo rašte Nr. A51-42203/25(3.3.2.29E-PAS) „Dėl detaliojo plano koregavimo Obeliškių gatvėje esančiame žemės sklype (kadastro Nr. 0101/0167:2552) inicijavimo“, nagrinėjamas žemės sklypas kadastro Nr. 0101/0167:2552 (toliau – Sklypas) pagal Nekilnojamojo turto registrų centro duomenis (registro Nr. 44/1390665) yra 0,3117 ha ploto, netaisyklingos konfigūracijos sklypas su siaurėjančia (maždaug iki 5,80 m pločio) jungtine dalimi tarp dviejų platesnių segmentų. Sklypas jo siauriausioje vietoje pagal DP sprendinius padalintas į dvi dalis: sklypas Nr.7 - 0,1038 ha ploto, sklypas Nr.3 - 0,1689 ha ploto.

DP sprendiniais nustatyta, kad Sklypui galioja tekstinis reglamentas: „<...> 1.3. Sklypų užstatymo morfologinis tipas (B) taikomas visiems G1 sklypams. Pokario metu įkurtos sodybos... Nauji gyvenamieji pastatai, atitraukti nuo kelio ir nuo gretimo sklypo ribos, pagrindiniu fasadu atsukami į gatvę kiemą izoliuojant nuo triukšmo ir dulkių... <...>“.

DP suplanuotoje teritorijoje, esančioje Obeliškių gatvės šiaurės vakarų pusėje, vyrauja palyginti didesni sklypai (apie 0,09 - 0,17 ha) ir nustatytas mažo užstatymo intensyvumo režimas. Dėl Sklypo formos ir išdėstymo, jį padalinti vienodomis dalimis (po 0,10 ha) nėra galimybių, o dalinant Sklypo didesniąją dalį (0,1689 ha) - DP sklypą Nr.3 į dvi dalis būtų formuojami 2 sklypai, kurių bent vieno plotas bus ne didesnis nei 0,0845 ha. Tai reikšmingai keistų bendrą planuojamos teritorijos ir gretimai suplanuotų žemės sklypų urbanistinę struktūrą.

Dalijant Sklypą į 3 dalis būtų nesilaikoma DP nustatytos urbanistinės struktūros, nes:

1. Sumažėtų sklypų dydis žemiau vyraujančio teritorijoje standarto (0,09–0,17 ha), dėl ko pasikeistų bendras detaliuoju planu suplanuotos teritorijos charakteris (jo struktūra).
2. Naujai suformuoti sklypai neatitiktų funkcinės teritorijos vizijos, nustatytos detaliojo plano sprendiniuose.

TPĮ 17 straipsnio 6 dalies 7 punktu nustatyta, kad optimalios urbanistinės struktūros suformavimas yra vienas detaliųjų planų rengimo uždavinių.

Taip pat rašote „<...> Kodėl ketinimas vietoje detaliuoju planu numatytų dviejų gyvenamojo naudojimo būdo sklypų suformuoti tris gyvenamojo naudojimo būdo sklypus neatitinka rašte minimos funkcinės teritorijos vizijos nelabai aišku <...>“ ir „Vilniaus miesto savivaldybės taryba 2020-09-16 sprendimu Nr. 1-657 pritarė Vilniaus verbų etnokultūros kraštovaizdžio draustinio specialiojo plano suplanavimo zonų Nr. 17, 19, 20, 23, 24 urbanistinio planavimo principams. Pastarieji numatė žymiai smulkesnę sklypų struktūrą Obeliškių g. vakarinėje dalyje, tačiau šios teritorijos dalies žemės sklypų savininkai, baigiant rengti detaliojo plano (reg. Nr. T00087940) sprendinius, pasirinko stambesnės žemėnaudos variantą, nežinodami, kad tokiu būdu formuoja vertingą urbanistinį kontekstą <...>“ (kalba netaisyta).

Vadovaujantis TPĮ 5 straipsnio 7 dalimi, Įvairios raidos programos, mokslo ir galimybių studijos, tyrimai, projektiniai pasiūlymai, išreiškiantys veiklos plėtojimo ar tam tikros veiklos apribojimų konkrečioje teritorijoje pasiūlymus, jų pagrindimą arba detalizuojantys ar pagrindžiantys teritorijų planavimo dokumentų sprendinius, nėra teritorijų planavimo dokumentai. Prie prašymo pateiktas Vilniaus miesto savivaldybės Tarybos 2020-09-16 sprendimu Nr. „Dėl pritarimo Vilniaus Verbų etnokultūros kraštovaizdžio draustinio specialiojo plano suplanavimo zonų Nr. 17, 19, 20, 23, 24“ (toliau – Sprendimas) patvirtinta schema nėra laikoma teritorijų planavimo dokumentu, tačiau laikomas privalomuoju dokumentu Vilniaus miesto savivaldybėje.

Vietos savivaldos įstatymo 69 straipsnio 2 dalyje nurodyta, kad Savivaldybės tarybos ir mero sprendimai, neviršijantys jų kompetencijos, privalomi savivaldybės administracijai, visoms savivaldybės teritorijoje esančioms įstaigoms, įmonėms, organizacijoms ir gyventojams, Sprendimo galiojimas nėra nutrauktas, todėl yra privalomas nurodytiems subjektams.

Sprendimo 2 punkte nurodyta, kad nustatytiems užstatomų ir neužstatomų teritorijų bendriesiems rodikliams, kurie vėliau bus tikslinami ir konkretizuojami baigiant rengti atskirų suplanavimo zonų detaliųjų planų sprendinius. Sprendimo patvirtintoje 19 suplanavimo zonoje galioja DP.

Sprendimo patvirtintoje urbanistinės struktūros schemos lentelėje nustatyti teritorijų balanso rodikliai, skaičiuojant teritorijos užstatymo reglamentus nuo visos zonos teritorijos (bendri užstatytos arba neužstatytos teritorijos rodikliai pateikiami Pav. 1).

Suplanavimo zona Nr. 19 (8,14 ha)	SP/BP2015	BP 2050	DP
Teritorijos plotas, kuris gali būti užstatytas arba neužstatytas (ha)	2,6	—	1,2 (0,9)
UT rodiklis (proc.)	30	40	30

Pav. 1. Ištrauka iš Sprendimu patvirtintos teritorijų suplanavimo schemos lentelės. Teritorijų balanso rodikliai

Pažymėtina, kad rengiant detaliuosius planus pagal Sprendimu patvirtintą schemą, detaliuosiuose planuose balanse nurodytas galimas užstatyti teritorijos plotas buvo patvirtintas visuose detaliaisiais planais planuojamuose sklypuose. BP užstatymo intensyvumo ir tankumo reglamentams esant aukštesniems, nei nustatyta Sprendimu patvirtintoje planavimo schemoje, DP koregavimo metu planuojant daugiau sklypų, būtų galimai suplanuotas didesnis plotas, nei Sprendimu leidžia planavimo balanso lentelė.

Vadinasi, DP koregavimu tankinant užstatymą tik viename iš suplanuotų sklypų, bet neatsižvelgiant į visą DP suplanuotą teritoriją būtų pažeidžiamos visos DP suplanuotos teritorijos sklypų savininkų lygiavertiškos teisės į plėtrą.

Vadovaujantis TPI 17 straipsnio 6 dalies 7 punkto nuostata laikytina, kad DP sprendiniais numatyti sklypai su optimaliais dydžiais ir ribomis, taip pat. DP teritorijoje (įskaitant norimą planuoti teritoriją) atskirų sklypų skaidymas neatitiktų patvirtintos urbanistinės struktūros, taigi – prieštarautų TPI 17 straipsnio 6 dalies 7 punkto nuostatai, todėl Jūsų prašymas inicijuoti detaliojo plano koregavimą atmetamas.

Administracijos direktorius

Adomas Bužinskas

Agnė Motiejauskaitė, tel. 211 2648 el. p. Agne.Motiejauskaite@vilnius.lt

Jeigu 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 DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO OBELIŠKIŲ GATVĖJE ESANČIAME ŽEMĖS SKLYPE (KADASTRO NR. 0101/0167:2552) INICIJAVIMO
Dokumento registracijos data ir numeris	2025-11-20 Nr. A256-1529/25
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	2025-11-20 14:20:08 (GMT+02:00)
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-11-20 14:20:14 (GMT+02:00)
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 3.5.88
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2025-11-20 15:04:00)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2025-11-20 15:04:00 Dokumentų valdymo sistema „Avilys“