



## VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA

2026- Nr.  
Į 2026-06-01 prašymą

### DĖL GAUTO PASIŪLYMO INICIJUOTI DETALIOJO PLANO KOREGAVIMĄ SKLYPUI MAŽŪJŲ GULBINŲ G. 1 (KADASTRO NR. 0101/0101:2146) 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 bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriui (planavimo organizatoriui) pateikto pasiūlymo dėl teritorijų planavimo proceso (detaliojo plano) inicijavimo tvarkos aprašo, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-09-25 įsakymu Nr. 30-2477/25, nuostatomis išnagrinėjo Jūsų 2026-06-01 pateiktą prašymą reg. Nr. E674-83/26 (toliau – Pasiūlymas), dėl detaliojo plano „Apie 52,9 ha teritorijos buvusiame Gulbinų kaime detalusis planas“ (TPD reg. Nr. T00078601) koregavimo žemės sklype Mažųjų Gulbinų g. 1 (kadastro Nr. 0101/0101:2146) (toliau – Planuojama teritorija) ir teikia šį sprendimą dėl Pasiūlymo atmetimo žemiau nurodytais sprendimo priėmimo motyvais (u).

Pateiktame Pasiūlyme nurodėte detaliojo plano keitimo tikslą: *Keisti žemės sklypo ribas ir plotą (padalinti). Nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties, pakeisti žemės naudojimo būdą iš komercinės paskirties objektų teritorijos į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus. Suplanuoti reikalingą susisiekimo ir inžinerinę infrastruktūrą.*

Informuojame, kad vadovaujantis TPI 4 straipsnio 3 dalimi teritorijų planavimo dokumentų taikymo ir jų tarpusavio sąveikos organizacinė struktūra veikia vadovaujantis šiuo įstatymu ir kitais teisės aktais. Kiekvienas žemesnio teritorijų planavimo lygmuo privalo vadovautis aukštesnio teritorijų planavimo lygmens patvirtintais teritorijų planavimo dokumento sprendiniais, juos detalizuojant. To paties lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai turi būti tarpusavyje suderinti, išskyrus šio straipsnio 4 dalyje nurodytus atvejus. Pagal TPI 50 straipsnį žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentas neprivalo būti keičiamas ar koreguojamas ir galioja neterminuotai, išskyrus šio įstatymo 4 straipsnio 4 dalyje numatytus atvejus. Galiojantys žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentai gali būti keičiami ar koreguojami aukštesnio lygmens kompleksinio teritorijų planavimo organizatoriaus iniciatyva ir lėšomis.

Informuotina, kad galiojantis žemiausio lygmens teritorijų planavimo dokumentas Planuojamoje teritorijoje yra apie 52,9 ha teritorijos buvusiame Gulbinų kaime detalusis planas, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2016 m. kovo 23 d. sprendimu Nr. 1-402 „Dėl apie 52,9 ha teritorijos buvusiame Gulbinų kaime detaliojo plano tvirtinimo“ (registro Nr. T00078601, toliau – Detalusis planas).

Vadovaujantis TPI 17 straipsnio 6 dalies 7 punktą, detaliųjų planų vienas iš uždavinių yra suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą. Galiojantis Detalusis planas suformavo optimaliai subalansuotą urbanistinę struktūrą, kurioje numatytos komercinės paskirties teritorijos atlieka aiškias ir būtinas funkcijas – užtikrina lokalų paslaugų prieinamumą kvartalo gyventojams bei sudaro teritorijos funkcinę įvairovę ir tvaraus judumo prielaidas. Komercinės paskirties žemės naudojimo būdas yra integrali Detaliuoju planu suplanuotos struktūros dalis, sukurta derinant gyvenamąją funkciją su būtinomis kasdienėmis paslaugomis. Šios paskirties panaikinimas sukeltų funkcinį disbalansą visame kvartale ir neatitiktų 15 minučių miesto principų, susijusių su mišrios paskirties plėtra kvartaluose, kasdienių paslaugų prieinamumu pėsčiomis, tvaraus judumo skatinimu ir automobilių srautų mažinimu. Pažymėtina, kad pakeitus vienintelį detaliuoju planu nustatytą komercinės paskirties sklypą, būtų eliminuota visa suplanuota paslaugų infrastruktūra, o tai turėtų tiesioginę neigiamą įtaką teritorijos multifunkciškumo užtikrinimui.

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrąjį planą (toliau – Bendrasis planas), patvirtintą Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo patvirtinimo“, Planuojama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo (MGL-3-5) funkcinę zoną. Mažo užstatymo intensyvumo (MGL-3-5) funkcinėje zonoje galimi žemės naudojimo būdai: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (toliau – G1), Komercinės paskirties objektų teritorijos (toliau – K), Visuomeninės paskirties teritorijos (V), Rekreacinės teritorijos (R), Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B), Susisiekimui ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), Atskirųjų želdynų teritorijos (E).

Vadovaujantis Bendrojo plano aiškinamojo rašto tekstinio reglamento 1 punktu Bendrasis planas nepanaikina galiojančių vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendinių. Jeigu galiojantys vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentai yra keičiami ar koreguojami, privaloma vadovautis Bendrojo plano reglamentais, o nekoreguojami vietovės lygmens dokumentų sprendiniai lieka galioti. Taigi vien ta aplinkybė, kad pagal Bendrąjį planą nagrinėjamoje funkcinėje zonoje galimas ir G1 žemės naudojimo būdas, savaime nesudaro pagrindo naikinti ar pakeisti šiuo metu galiojančio Detaliuojo plano konkrečių sprendinių atskiro sklypo ribose.

Atsižvelgiant į tai, kad pagal galiojančią Detalių planą Planuojama teritorija suformuota kaip komercinės paskirties objektų teritorija, o Jūsų siūlomas pakeitimas reikštų šiai teritorijai nustatyto privalomo teritorijos naudojimo reglamento pakeitimą iš K į G1, toks pakeitimas turi būti vertinamas ne izoliuotai vieno sklypo ribose, o kompleksiskai, atsižvelgiant į visos Detaliuoju planu suplanuotos teritorijos urbanistinę ir funkcinę struktūrą. Nagrinėjamu atveju galiojantys Detaliuojo plano sprendiniai suformuoja urbanistinę struktūrą, kurioje komercinės paskirties teritorija yra suplanuotos kvartalo funkcinės sandaros dalis, todėl šio vienintelio komercinės paskirties sklypo keitimas į gyvenamąją paskirtį atskiro sklypo ribose neatlikus platesnio teritorijos vertinimo nebūtų pakankamai pagrįstas teritorijų planavimo požiūriu.

Dėl nurodytų priežasčių konstatuotina, kad siūlomas teritorijų planavimo dokumento koregavimas vien Planuojamos teritorijos ribose neatitiktų galiojančių Detaliuoju planu suformuotos teritorijos vystymo koncepcijos ir jo sprendiniais nustatytos urbanistinės bei funkcinės struktūros. Manytina, kad tokie klausimai galėtų būti sprendžiami tik kompleksiskai vertinant platesnę teritoriją ir užtikrinant, kad būtų išlaikytas tarpusavyje suderintas teritorijos naudojimo reglamentas, nes siūlomas pakeitimas darytų įtaką visos planuojamos teritorijos funkciniam balansui.

Papildomai informuotina, kad Planuojama teritorija patenka į šiuo metu rengiamą Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos dalies, esančios Gulbinuose, vietovės lygmens Bendrojo plano teritoriją, patvirtintą Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2026 m. birželio 11 d. sprendimu Nr. 1-1877 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos dalies, esančios Gulbinuose, bendrojo plano rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“ (toliau – Gulbinų BP).

Gulbinų BP rengimo tikslai:

1. nustatyti gyvenamųjų vietovių, inžinerinės ir socialinės infrastruktūros, kitų svarbių socialinės ir ekonominės veiklos sričių vystymo ir įgyvendinimo gaires, numatyti plėtrai reikalingas teritorijas;

2. kurti sveiką, saugią, darnią, klimato kaitos padariniams atsparią gyvenamąją aplinką ir visavertę gyvenimo sąlygas gyvenamosiose vietovėse;

3. derinti fizinių ir juridinių asmenų ar jų grupių ir Vilniaus miesto savivaldybės interesus dėl teritorijos naudojimo ir veiklos plėtojimo teritorijoje sąlygų;

4. sudaryti sąlygas racionaliam žemės naudojimui.

Atsižvelgiant į tai, kad rengiamu Gulbinų BP bus kompleksiskai peržiūrėti ir nustatomi teritorijos vystymo sprendiniai, įskaitant funkcinę struktūrą ir teritorijų naudojimo principus, šiuo metu nėra tikslinga inicijuoti atskiro Detaliojo plano koregavimo procedūros vienam sklypui, kai analogiški klausimai bus sprendžiami rengiamo vietovės lygmens bendrojo plano apimtyje. Paminėtina, kad su teritorijos funkcinės struktūros peržiūra susiję klausimai papildomai gali būti vertinami ir šio planavimo proceso metu.

Vadovaujantis išdėstytomis aplinkybėmis, siūlymui inicijuoti Detaliojo plano koregimą, keičiant planuojamos teritorijos žemės naudojimo būdą iš komercinės paskirties objektų teritorijų į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijas, nepritariama ir Jūsų Pasiūlymas atmetamas.

Administracijos direktorius

Adomas Bužinskas

Anastasija Moisejenkova, tel. Nr. +370 618 83342, el. p. [anastasija.moisejenkova@vilnius.lt](mailto:anastasija.moisejenkova@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 SKLYPUI MAŽŪJŲ GULBINŲ G. 1 (KADASTRO NR. 0101/0101:2146) ATMETIMO
<b>Dokumento registracijos data ir numeris</b>	2026-06-15 Nr. A256-792/26
<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>	2026-06-12 08:23:16 (GMT+03:00)
<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>	2026-06-12 15:05:37 (GMT+03:00)
<b>Parašo formatas</b>	XAdES-X-L
<b>Laiko žymoje nurodytas laikas</b>	2026-06-12 15:05:37 (GMT+03:00)
<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 3.5.91
<b>Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)</b>	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2026-06-15 07:06:15)
<b>Paieškos nuoroda</b>	–
<b>Papildomi metaduomenys</b>	Nuorašą suformavo 2026-06-15 07:06:15 Dokumentų valdymo sistema „Avilys“