



VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA



2026- Nr.
 Į 2026-07-09 Nr. E674-102/26

El. p. 

DĖL PASIŪLYMO KOREGUOTI DETALŲJĮ PLANĄ SKLYPUOSE PRIE M. MAŽVYDO G. 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 2026-07-09 pateiktą pasiūlymą Nr. E674-102/26 (toliau – **Pasiūlymas**) dėl Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2000 m. kovo 1 d. sprendimu Nr. 528 „Dėl Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano (TPDR Nr. T00055197) (toliau – **Detalusis planas**) koregavimo sklypuose prie M. Mažvydo g. (kadastro Nr. 0101/0167:1152 ir Nr. 0101/0167:1153) (toliau kartu – **Sklypai**) ir priėmė sprendimą atmesti Pasiūlymą toliau nurodytais motyvais.

Dėl planavimo tikslų

Pasiūlyme nurodytas planavimo tikslas – „Koreguoti patvirtinto detaliojo plano sprendinius teritorijoje, apimančioje žemės sklypus, kurių kadastro Nr. 0101/0167:1152 ir Nr. 0101/0167:1153, iš dalies keičiant galiojančio detaliojo plano sprendinius. Detaliojo plano koregavimo metu numatoma: nekeisti galiojančio detaliojo plano sprendinių teritorijos dalyje, kurioje suplanuota daugiabučių gyvenamųjų pastatų teritorija, paliekant šios teritorijos sprendinius galioti be pakeitimų; koreguoti likusios teritorijos detaliojo plano sprendinius, nustatant naujus teritorijos naudojimo ir užstatymo sprendinius pagal galiojančio Bendrojo plano sprendinius; sujungti žemės sklypus, kurių kadastro Nr. 0101/0167:1152 ir Nr. 0101/0167:1153, į vieną žemės sklypą ir, padalijant į suformuoti naujus atskirus žemės sklypus; nustatyti suformuotų žemės sklypų naudojimo reglamentus, teritorijos naudojimo būdus, užstatymo parametrus, susisiekimo ir



inžinerinės infrastruktūros sprendinius bei kitus teritorijos tvarkymo reikalavimus, nekeičiant galiojančio detaliojo plano sprendinių teritorijos dalyje, kurioje jie paliekami galioti.“ (kalba netaisyta).

Aprašo 9 punkte nustatyta, kad planavimo iniciatoriaus pasiūlymas gali būti atmetamas tik tuo atveju, kai jis prieštarauja įstatymų ir (ar) kitų teisės aktų reikalavimams, aukštesnio ar to paties lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams arba patvirtintiems strateginiams savivaldybės plėtros planams.

TPĮ 4 straipsnio 3 dalyje nustatyta, kad žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai turi būti rengiami vadovaujantis aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais, juos detalizuojant. Todėl detaliojo plano koregavimo sprendiniai negali prieštarauti galiojančio bendrojo plano sprendiniams.

Pažymėtina, kad Pasiūlyme numatytas siekis nekeisti Detaliojo plano sprendinių toje teritorijos dalyje, kurioje suplanuota daugiabučių gyvenamųjų pastatų teritorija, neatitinka TPĮ 4 straipsnio 3 dalies nuostatų, kadangi šioje teritorijoje galiojančio Detaliojo plano sprendiniai neatitinka šiuo metu galiojančio Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (TPDR Nr. T00086338), patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo tvirtinimo“ (toliau – **Bendrasis planas**) reglamentų.

Nustatyta, kad šioje teritorijoje galiojančiame Detaliajame plane numatyta intensyvesnė plėtra, negu leidžiama pagal Bendrąjį planą.

Detaliajame plane daugiabučių gyvenamųjų pastatų statybai skirtame sklype Nr. 646, kuris patenka į Sklypų teritoriją, nustatyti šie pagrindiniai užstatymo rodikliai: pastatų aukštų skaičius – 3-5, užstatymo tankis – 40 proc., užstatymo intensyvumas – 1,2.

Tuo tarpu pagal Bendrojo plano sprendinius ši teritorija patenka į vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną SMA-1-4, kurioje didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas yra 0,8, didžiausias užstatymo tankis – 40 proc., vyraujantis pastatų aukštų skaičius – 3, o didžiausias leistinas aukštų skaičius – 5.

Papildomai pažymėtina, kad pagal Bendrojo plano aiškinamajame rašte pateiktą vyraujančio užstatymo aukščio sampratą vyraujančią aukštį iki didžiausio leistino aukščio galima viršyti ne daugiau kaip 20 proc. pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti kvartalo ploto. Be to, dalis teritorijos patenka į gamtinio karkaso teritoriją, todėl planuojant užstatymą turi būti laikomasi ir Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96, reikalavimų.

Atsižvelgiant į tai, darytina išvada, kad Detaliojo plano koregavimas, paliekant galioti esamus Detaliojo plano sprendinius Pasiūlyme nurodytoje teritorijos dalyje, nėra galimas, nes tokie sprendiniai neatitiktų Bendrojo plano reglamentų.

Taip pat pažymėtina, kad detaliojo plano rengimas nėra formalus Bendrojo plano didžiausių ar mažiausių galimų rodiklių perkėlimas į detaliojo plano sprendinius. Rengiant detalųjį planą turi būti įvertinama konkrečios teritorijos urbanistinė situacija, užstatymo struktūra, susisiekimo sistema, inžinerinė infrastruktūra ir kiti teritorijos ypatumai, o teritorijos naudojimo reglamentai

nustatomi atlikus urbanistinę analizę ir nepažeidžiant aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendinių.

Todėl Bendrojo plano nustatyti maksimalūs galimi užstatymo rodikliai savaime nesudaro pagrindo tokius rodiklius perkelti į detaliojo plano sprendinius. Konkretūs teritorijos naudojimo reglamentai turi būti pagrįsti planavimo metu atlikta urbanistine analize ir teritorijos vystymo poreikių vertinimu bei nustatomi vadovaujantis TPĮ 16 straipsnio 1 dalies 1 punkto nuostatomis.

Dėl kitų nustatytų trūkumų

Papildomai pažymime, kad kartu su Pasiūlymu pateiktas įgaliojimas negali būti laikomas tinkamu planavimo iniciatoriaus atstovavimą patvirtinančiu dokumentu, kadangi jo turinys neleidžia vienareikšmiškai nustatyti, dėl kurių konkrečių žemės sklypų suteikiami atstovavimo įgaliojimai.

Taip pat pažymėtina, kad įgaliojime UAB „Centro SPV“ klaidingai įvardyta detaliojo plano organizatoriumi, nors šiuo atveju ji yra planavimo iniciatorius.

Dėl planuojamos teritorijos dydžio

Vadovaujantis TPĮ 3 straipsnio 1 dalimi, vienas iš teritorijų planavimo tikslų yra kompleksiskai spręsti socialinius uždavinius, nustatyti socialinės infrastruktūros vystymo ir įgyvendinimo gaires, bei numatyti plėtrai reikalingas teritorijas.

Pažymime, kad Sklypai patenka į Bendrojo plano funkcinę zoną SMA-1-5, kurioje numatoma statyti bendrojo lavinimo Smalinės mokyklą (taikomas 22-as Bendrojo plano tekstinis reglamentas).

Atkreipiame dėmesį, kad pagal Bendrojo plano aiškinamojo rašto paaiškinamosios medžiagos¹ 3.5-1 lentelės „Socialinės infrastruktūros, kultūros ir sporto objektų plėtra iki 2030 m.“ duomenis, 900 vietų Smalinės mokyklos statybai yra skirta ne tik funkcinė zona SMA-1-5, bet ir funkcinė zona SMA-1-7.

Atsižvelgiant į Bendrojo plano sprendinius ir numatomos socialinės infrastruktūros poreikį, teritorijų, patenkančių į funkcinės zonas SMA-1-5 ir SMA-1-7, planavimas turi būti vykdomas kompleksiskai vieno teritorijų planavimo proceso metu. Todėl koreguojant Detalųjį planą Sklypuose į planuojamą teritoriją būtina įtraukti papildomus sklypus, patenkančius į Bendrojo plano funkcinę zoną SMA-1-7, t. y. sklypus, kurių kadastro Nr. 0101/0167:4477 ir Nr. 0101/0167:1241.

Pažymime, kad sklypo (kadastro Nr. 0101/0167:4477) naudojimo būdas yra atskirųjų želdynų teritorijos. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo 8 straipsnio 2 dalimi, keičiant tokio sklypo naudojimo būdą arba jį skaidant į mažesnius sklypus turi būti užtikrinamas lygiaverčio viešojo atskiros želdyno sukūrimas. Todėl planuojant minėtą sklypą ir numatant jo pertvarkymą, į planuojamą teritoriją būtina įtraukti ir gretimą laisvos valstybinės žemės teritoriją, kurioje galėtų būti suplanuotas kompensacinis atskirųjų želdynų sklypas.

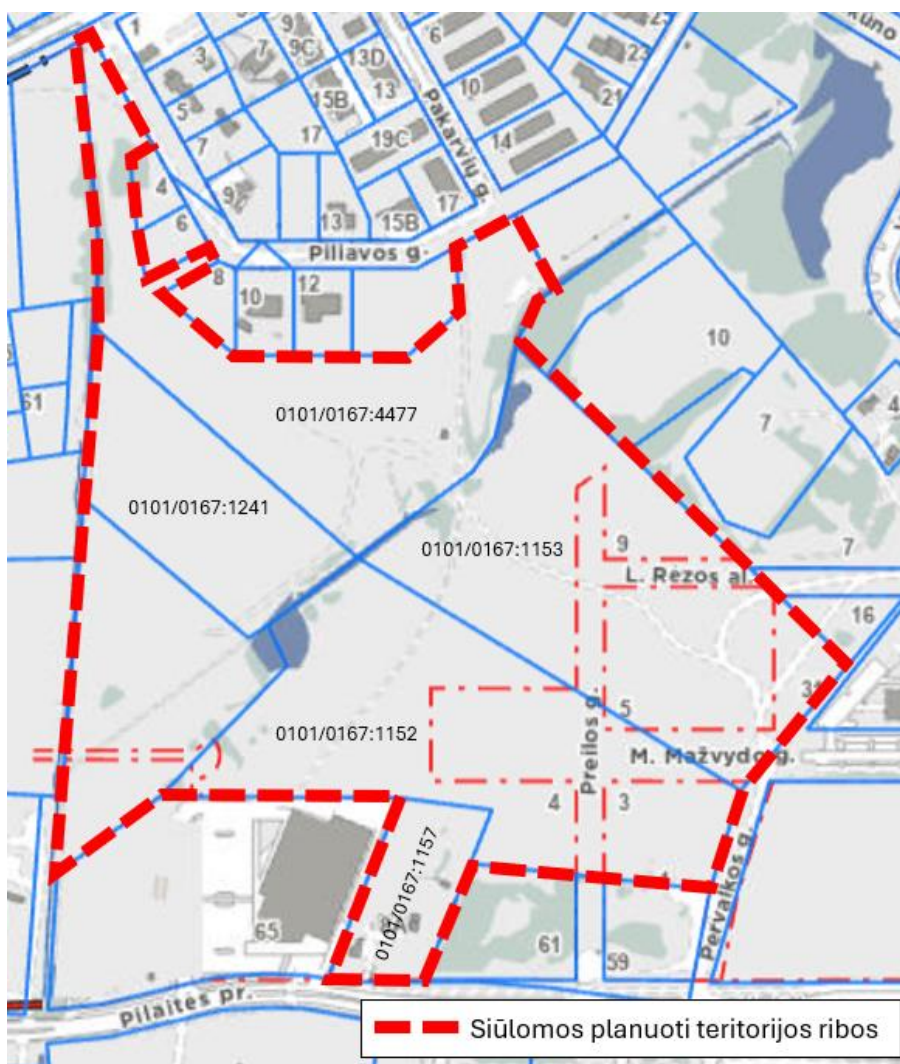
TPĮ 3 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad vienas iš teritorijų planavimo tikslų yra derinti asmenų, jų grupių, savivaldybių ir valstybės interesus, o 2 dalyje nustatyta, kad planavimo tikslai turi būti nustatomi atsižvelgiant į esamas susisiekimo sistemas bei trečiųjų asmenų teises ir interesus.

¹ [Aiškinamasis raštas. Paaiškinamoji medžiaga](#)

Atkreipiame dėmesį, kad su Sklypais besiribojantis sklypas Pajautos g. 8A (kadastro Nr. 0101/0167:1157), nors ir ribojasi su Pilaitės prospektu, dėl šios gatvės kategorijos (B) ir STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimų neturėtų galimybės tiesiogiai iš jo patekti. Gretimu detaliuoju planu (TPDR Nr. T00089128) patekimui į minėtą sklypą yra suplanuotas servitutas sklype Pilaitės pr. 65 (kadastro Nr. 0101/0167:1156), tačiau pagal šio detaliojo plano aiškinamąjį raštą servitutas numatytas tik kaip laikinas sprendinys.

Įvertinus šias aplinkybes, darytina išvada, kad neįtraukus į planuojamą teritoriją sklypo Pajautos g. 8A (kadastro Nr. 0101/0167:1157), būtų apribotos galimybės planavimo proceso metu išspręsti susisiekimo organizavimo klausimus. Be to, tiek dalis Sklypų teritorijos, tiek sklypas Pajautos g. 8A patenka į Detaliuoju planu suplanuotą sklypą Nr. 705, todėl šios teritorijos turi būti perplanuojamos kompleksiskai.

Atsižvelgiant į išdėstytus argumentus, Detalųjį planą siūlytina koreguoti scheme pažymėtoje planuojamoje teritorijoje, kuri apima ne tik Sklypus, bet ir sklypus, kurių kadastro Nr. 0101/0167:4477, Nr. 0101/0167:1241, Nr. 0101/0167:1157, bei gretimą laisvos valstybinės žemės teritoriją (žr. 1 pav.).



1 pav. Siūlomos planuoti teritorijos schema

Dėl sklypų savininkų informavimo

Aprašo 8 punkte nustatyta, kad tais atvejais, kai teritorijų planavimo iniciatyva reiškiama dėl kitiems asmenims nuosavybės teise priklausančios žemės, planavimo iniciatorius privalo raštu informuoti visų į planuojamą teritoriją patenkančių privačios žemės sklypų savininkus.

Vadovaudamiesi šia nuostata, prašome raštu informuoti visų į siūlomą planuojamą teritoriją patenkančių privačios žemės sklypų (kadastro Nr. 0101/0167:4477, Nr. 0101/0167:1241 ir Nr. 0101/0167:1157) savininkus apie planuojamą Detaliojo plano koregavimą.

Pažymime, kad pakartotinai teikiant pasiūlymą dėl Detaliojo plano koregavimo inicijavimo būtina pateikti dokumentus, patvirtinančius, kad visi į planuojamą teritoriją patenkantys privačios žemės sklypų savininkai buvo tinkamai informuoti raštu.

Atsižvelgiant į šiame rašte išdėstytas aplinkybes, konstatuotina, kad Pasiūlyme nurodyti planavimo tikslai negali būti įgyvendinti siūlomu būdu, nes prieštarauja TPĮ nuostatoms ir Bendrojo plano sprendiniams. Be to, siūloma planuojama teritorija yra nepakankama kompleksiškai išspręsti Bendrojo plano sprendinių įgyvendinimo, socialinės infrastruktūros, susisiekimo organizavimo ir trečiųjų asmenų interesų užtikrinimo klausimus.

Vadovaujantis Aprašo 9 punktu, Pasiūlymas atmetamas.

Pažymime, kad planavimo iniciatorius turi teisę pakartotinai kreiptis dėl Detaliojo plano koregavimo inicijavimo, patikslinęs planavimo tikslus pagal Bendrojo plano sprendinius, išplėtęs planuojamą teritoriją šiame rašte nurodytu mastu ir pateikęs dokumentus, patvirtinančius, kad apie planuojamą teritoriją planavimo iniciatyvą informuoti visi į planuojamą teritoriją patenkančių privačios žemės sklypų savininkai.

Organizacijos vystymo grupės vadovė,
vykdanti Administracijos direktoriaus funkcijas

Lina Koriznienė

Veslava Buiko-Bykovskaja, tel. +370 5 211 2681, el. p. veslava.buiko-bykovskaja@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 PASIŪLYMO KOREGUOTI DETALŲJĮ PLANĄ SKLYPUOSE PRIE M. MAŽVYDO G. ATMETIMO
Dokumento registracijos data ir numeris	2026-07-24 Nr. A256-962/26
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	Lina Koriznienė, Organizacijos vystymo grupės vadovė, vykdanči Administracijos direktoriaus funkcijas, Administracijos direktorius
Sertifikatas išduotas	LINA KORIZNIENĖ, Vilniaus miesto savivaldybės administracija LT
Parašo sukūrimo data ir laikas	2026-07-23 16:08:35 (GMT+03:00)
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2026-07-23 16:08:35 (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 10:06:31 – 2028-06-17 10:06:31
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 priedamų 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 (2026-07-24 07:09:45)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2026-07-24 07:09:45 Dokumentų valdymo sistema „Avilys“