

Vilniaus miesto savivaldybės merui
Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriui
teikiama el. paštu: savivaldybe@vilnius.lt

PRAŠYMAS

Dėl žemės sklypo Suvalkų g. 1, Vilniuje žemės naudojimo būdo pakeitimo
2026 m. kovo 18 d.
Vilnius

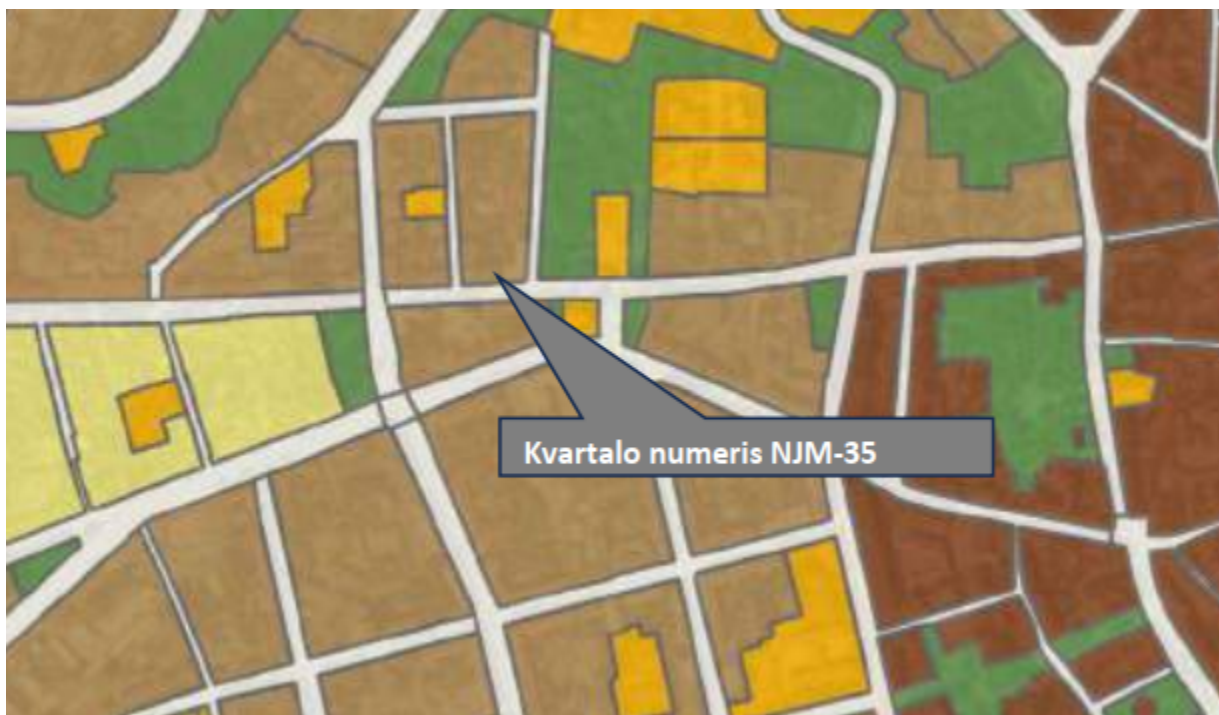
1. Atstovaudamas , buveinės adresas - (toliau – **Bendrovė**) interesams, Bendrovės vardu teikiu prašymą pakeisti žemės sklypo Suvalkų g. 1, Vilniuje, naudojimo būdą į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų.
2. Bendrovei nuosavybės teise priklauso žemės sklypas, adresu Vilnius, Suvalkų g. 1, unikalus Nr. 4400-0204-1827, kadastrinis Nr. 0101/0054:208 Vilniaus m. k. v. (toliau – **Žemės sklypas**). Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – visuomeninės paskirties teritorijos.
3. Žemės įstatymo 23 str. 2 d. numatyta, kad teritorijoje, kuriai detalieji planai ar vietovės lygmens bendrieji planai, kuriuose nustatomas detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentas, neparengti, sprendimą pakeisti žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą pagal savivaldybės lygmens bendrąjį planą ir (ar) vietovės lygmens bendrąjį planą, jeigu šis parengtas, priima meras ar jo įgaliotas savivaldybės administracijos direktorius.
4. Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) būdo keitimo tvarka ir sąlygos nustatytos Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1073 (toliau – **Aprašas**).
5. Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) būdo keitimo tvarka ir sąlygos nustatytos Teritorijų planavimo įstatymo 20 straipsnio 2 dalies 2 punkte bei Apraše, pagal kuriuos pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) būdas (būdai) keičiami mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu pagal savivaldybės lygmens bendrąjį planą ir (ar) vietovės lygmens bendrąjį planą, jeigu šis parengtas
6. Žemės sklypui nėra parengtas detalusis planas, teritorijoje, į kurią patenka Žemės sklypas, nėra parengtas vietovės lygmens bendrasis planas, kuriame nustatytas detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentas, todėl Žemės sklypo žemės naudojimo būdas keičiamas mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu.
7. Aprašo 5 punkte nustatyta, kad atvejis, kai mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu pagal savivaldybės lygmens bendrąjį planą ir (ar) vietovės lygmens bendrąjį planą, jeigu jis parengtas, keičiama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) keičiamas ar nustatomas, jeigu jis nenustatytas, žemės sklypo naudojimo būdas, reglamentuotas Teritorijų planavimo įstatymo 20 straipsnio 2 dalies 2 punkte.
8. Teritorijų planavimo įstatymo 20 straipsnio 2 dalies 2 punkte numatyta, kad „*kai, vadovaujantis įstatymais ir kitais teisės aktais, planuojamai statybai ir numatomai veiklai vykdyti privaloma pakeisti žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) pakeisti ar nustatyti, jeigu jis nenustatytas,*

žemės sklypo naudojimo būdą, jie keičiami ar nustatomi žemės savininkų, valstybinės žemės patikėtinių ar įstatymų nustatytais atvejais kitų subjektų prašymu Vyriausybės nustatyta tvarka mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu pagal savivaldybės lygmens bendrąjį planą ir (ar) vietovės lygmens bendrąjį planą, jeigu jis parengtas, įvertinus gautus visuomenės pasiūlymus ir atsižvelgus į gamtinį ir kultūrinį kraštovaizdį, viešąsias erdves ir jų poreikį, vykdomą ar suplanuotą vykdyti veiklą, esamą ar suplanuotą (suprojektuotą) inžinerinę ir (ar) socialinę infrastruktūrą.“

9. Aprašo 6 punkte nustatyta, kad Aprašo 5 punkte nurodytu atveju prašymas pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą ar nustatyti, jeigu jis nenustatytas, žemės sklypo naudojimo būdą teikiamas merui ar jo įgaliotam savivaldybės administracijos direktoriui. Prašyme turi būti nurodyta: žemės sklypo savininko fizinio asmens vardas, pavardė, gyvenamosios vietos adresas, telefono numeris, elektroninis paštas arba juridinio asmens teisinė forma, pavadinimas ir buveinės adresas, telefono numeris, elektroninis paštas; informavimo apie prašymo nagrinėjimą ir sprendimo priėmimą būdas (raštu, siunčiant paštu prašyme nurodytu adresu, ar elektroniniu paštu) (toliau – pasirinktas informavimo būdas); žemės sklypo, kurio pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą (-us) pageidaujama pakeisti ar nustatyti, jeigu jis nenustatytas, žemės sklypo naudojimo būdą, kadastro numeris ir adresas (jeigu suteiktas); esama ir pageidaujama žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) būdas (-ai), žemės sklypo pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) būdo (-ų) keitimo ar žemės sklypo naudojimo būdo nustatymo, jei jis nenustatytas, motyvai.
10. Apibendrinant nurodytą teisinį reglamentavimą, darytina išvada, kad, keičiant žemės naudojimo būdą, turi būti laikomasi žemės sklypo pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) būdo keitimo tvarkos, nustatytos LR Vyriausybės bei užtikrinama, jog keitimas būtų suderinamas su savivaldybės lygmens bendroju planu ir (ar) vietovės lygmens bendroju planu.

Dėl žemės naudojimo būdo atitikimo bendrajam planui

11. Vadovaudamasis nurodytomis teisės normomis, Bendrovės vardu **teikiu prašymą pakeisti Žemės sklypo žemės naudojimo būdą iš visuomeninės paskirties teritorijos į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos**. Prašymas teikiamas laikantis Aprašo 6 punkte nustatytų reikalavimų, išdėstant prašymo motyvus ir pateikiant šiame punkte nurodytą informaciją ir dokumentus.
12. Taigi, sprendžiant dėl žemės naudojimo būdo keitimo **esminis reikalavimas – prašymas turi atitikti galiojantį savivaldybės lygmens ir (ar) vietovės lygmens bendrąjį planą. Šis reikalavimas yra tenkinamas.**
13. Vadovaujantis galiojančiu Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendroju planu teritorijoje, į kurią patenka Žemės sklypas, numatyta galimybė keisti Žemės sklypo naudojimo būdą į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.



Pav. Bendrojo plano ištrauka

14. Bendrajame plane Žemės sklypas patenka į Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos funkcinę zoną – Miesto dalies centro zoną, kurioje tarp galimų žemės naudojimo būdų numatytos daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2).
15. **Žemės sklypo žemės naudojimo būdo keitimas iš visuomeninės paskirties teritorijos į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos naudojimo būdą atitinka galiojantį bendrąjį planą, kas reiškia, kad esminis žemės naudojimo būdo keitimo reikalavimas yra tenkinamas.**
16. Prašymas pakeisti Žemės sklypo naudojimo būdą teikiamas, siekiant Žemės sklype įgyvendinti daugiabučių gyvenamųjų namų statybą (pridedami Administracinio pastato paskirties keitimo į daugiabutį gyvenamąjį namą su komercinėmis patalpomis rekonstravimo ir daugiabučio gyvenamojo namo statybos Žemės sklype projekto sklypo planas, fasadų brėžiniai). Statyba planuojama vadovaujantis bendroju planu. Nurodytam tikslui įgyvendinti reikalinga pakeisti Žemės sklypo naudojimo būdą į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos naudojimo būdą.

Dėl kelio servituto

17. Bendrovė jau buvo pateikusi 2025-09-24 prašymą keisti žemės naudojimo būdą, kurio Vilniaus miesto savivaldybės administracija (2025-10-24 Nr. A256-1373/25) netenkino dėl tos priežasties (žr. rašto ištrauką), kad Žemės sklype nebuvo registruotas kelio servitutas patekti į Žemės sklypą per žemės sklypą M. K. Čiurlionio g. 3, dėl ko nebuvo aišku, kaip patenkama į Žemės sklypą.

Nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenimis, žemės sklype M. K. Čiurlionio g. 3 (kadastro Nr. 0101/0054:150) yra registruotas kelio servitutas, suteikiantis teisę neatlygintinai eiti ir važiuoti bet kuriuo paros metu į gretimą sklypą 80 kv. m sklypo dalimi (tarnaujantysis daiktas), tačiau Jums privačios nuosavybės teise priklausančiame žemės sklype Suvalkų g. 1 (kadastro Nr. 0101/0054:208) kelio servitutas (viešpataujantysis daiktas) nėra įregistruotas.

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2025-10-24 rašto Nr. A256-1373/25 ištrauka

18. Į Žemės sklypą ir jame esantį pastatą faktiškai patenkama iš M. K. Čiurlionio gatvės per žemės sklype M. K. Čiurlionio g. 3, Vilniuje, esantį pravažiavimą – registruotą tarnaujantįjį kelio servitutą (plotas 0,008 ha) – teisę neatlygintinai eiti ir važiuoti bet kuriuo paros metu į gretimą sklypą 80 kv. m sklypo dalimi (žr. NTR registro ištrauką).

6.24.

Kelio servitutas (tarnaujantis)
Daiktas: žemės sklypas Nr. 0101-0054-0150, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2004-04-27 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 2.3-2902-01
2007-07-09 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 2.3-6984-01
Plotas: 0.008 ha
Aprašymas: Teisė neatlygintinai eiti ir važiuoti bet kuriuo paros metu į gretimą sklypą 80 kv.m sklypo dalimi, plane pažymėta skaičiais 2, 3, 9, 10.
Įrašas galioja: Nuo 2007-07-13

Žemės sklypo M. K. Čiurlionio g. 3, Vilniuje nekilnojamojo turto registro išrašo ištrauka.

19. Po Vilniaus miesto savivaldybės administracijos rašto gavimo žemės sklype M. K. Čiurlionio g. 3 (kadastro Nr. 0101/0054:150) registruotas **kelio servitutas, suteikiantis teisę neatlygintinai eiti ir važiuoti bet kuriuo paros metu į gretimą sklypą 80 kv. m sklypo dalimi (tarnaujantysis daiktas), tų pačių apskrities viršininko įsakymų¹ pagrindu buvo įregistruotas ir Bendrovei nuosavybės teise priklausančiame žemės sklype Suvalkų g. 1 (kadastro Nr. 0101/0054:208) kaip viešpataujantysis daiktas** (žr. NTR išrašo ištrauką). Taigi, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2025-10-24 rašte Nr. A256-1373/25 nurodytas motyvas nekeisti žemės naudojimo būdo buvo ištaisytas.

6. Kitos daiktinės teisės:

6.1.

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis)
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0204-1827, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2004-04-27 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 2.3-2902-01
2007-07-09 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 2.3-6984-01
Įrašas galioja: Nuo 2026-02-18

Žemės sklypo Suvalkų g. 1, Vilniuje nekilnojamojo turto registro išrašo ištrauka.

20. Pagal Civilinio kodekso 4.124 str. iš servituto kylančios teisės ir pareigos subjektams atsiranda įregistravus servitutą, todėl, esant įregistruotam kelio servitutui abiejuose žemės sklypuose (tiek tarnaujančiame, tiek viešpataujančiame), Bendrovė turi teisę įgyvendinti iš šio kelio servituto kylančias teises ir juo naudotis.
21. Tai reiškia, kad pateikimas į Žemės sklypą yra išspręstas abiejuose sklypuose registruotu kelio servitutu ir poreikio planuoti susisiekimo infrastruktūrą nėra. Atitinkamai nėra poreikio ir pagrindo rengti detalų planą Teritorijų planavimo įstatymo 17 straipsnio 1 dalies pagrindu.
22. Šis prašymas teikiamas, pasikeitus esminėms faktinėms aplinkybėms, susijusioms su Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2025-10-24 rašte Nr. A256-1373/25 nurodytu kelio servituto registravimu Žemės sklype ir poreikiu galimai planuoti susisiekimo infrastruktūrą. Atsižvelgiant į tai, prašymas turi būti nagrinėjamas, nepaisant to, kad buvo priimtas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2025-10-24 sprendimas Nr. A256-1373/25, kadangi su nauju prašymu pateikiami nauji duomenys, lemiantys kitokio sprendimo priėmimą ir sudarantys pagrindą tenkinti šį prašymą keisti žemės naudojimo būdą.

Prašymas

23. Apibendrinant, Bendrovė, kaip Žemės sklypo savininkė, turi teisę valdyti ir naudotis šiuo sklypu, vykdyti jame ūkinę veiklą ir kitaip įgyvendinti nuosavybės teises vadovaujantis teisės aktų reikalavimais. **Bendrovės prašymas atitinka teisės aktų reikalavimus, todėl egzistuoja pagrindas jį tenkinti, kadangi:**
- (1) Žemės sklypui nėra galiojančio detaliojo plano ar vietovės lygmens bendrojo plano, kuriame nustatytas detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentas, todėl žemės naudojimo būdas keičiami mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu,
 - (2) Bendrovės prašymas atitinka galiojantį Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrąjį planą,
 - (3) pateikimas į Žemės sklypą yra išspręstas abiejuose žemės sklypuose Suvalkų g. 1, Vilniuje ir M. K. Čiurlionio g. 3, Vilniuje registruotu kelio servitutu, todėl poreikio planuoti susisiekimo infrastruktūrą ir rengti detalų planą Teritorijų planavimo įstatymo 17 straipsnio 1 dalies pagrindu nėra.
24. **Atsižvelgiant į tai, kad išdėstyta, [redacted] vardu prašome pakeisti žemės sklypo, adresu Vilnius, Suvalkų g. 1, unikalus Nr. 4400-0204-1827, kadastrinis Nr. 0101/0054:208 Vilniaus m. k. v.**

¹ 2004-04-27 Vilniaus apskrities viršininko įsakymas Nr. 2-3-2902-01 ir 2007-07-09 Vilniaus apskrities viršininko įsakymas Nr. 2-3-6984-01

žemės naudojimo būdą iš visuomeninės paskirties teritorijos į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos naudojimo būdą.

Apie priimtą sprendimą prašome informuoti el. paštu .

Priedama:

1. Nekilnojamojo turto registro išrašas
2. Administracinio pastato paskirties keitimo į daugiabutį gyvenamąjį namą su komercinėmis patalpomis rekonstravimo ir daugiabučio gyvenamojo namo statybos žemės sklype Suvalkų g. 1, Vilniuje projekto sklypo planas, fasadų brėžiniai.
3. Atstovavimo sutartis.