

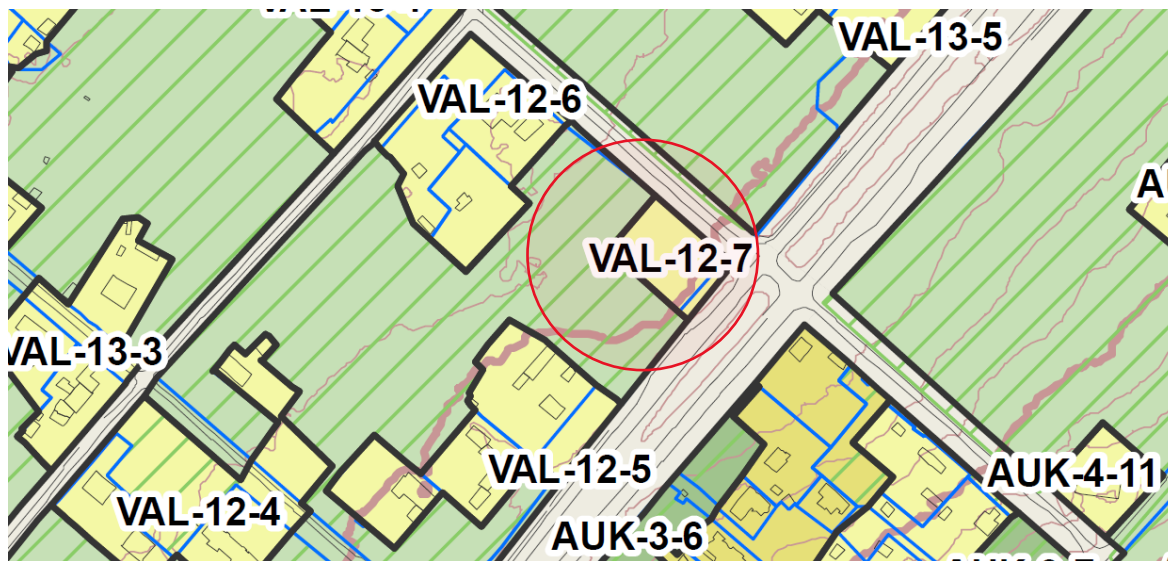
Vilniaus miesto savivaldybės administracijai  
[savivaldybe@vilnius.lt](mailto:savivaldybe@vilnius.lt)

Teikiama el. paštu

2025-04-23

## DĖL ŽEMĖS SKLYPO, ADRESU A. TERLECKO G. 23, VILNIUJE, NAUDOJIMO BŪDO PAKEITIMO

1. Žemės sklypas, esantis A. Terlecko g. 23, Vilniuje (kadastrinis Nr. 0101/0012:319, unikalus Nr. 0101-0012-0319) (**Žemės sklypas**) nuosavybės teise priklauso UAB „Kauno būstai 2“, į.k. 306721070 (**Bendrovė**).
2. Žemės sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos<sup>1</sup>.
3. Pagal Vilniaus miesto bendrąjį planą, Žemės sklypas patenka į VAL-12-7 funkcinę zoną, *Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną* (žr. pav. 1), kurioje galimi šie naudojimo būdai (žr. pav. 2):
  - 3.1. vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
  - 3.2. **komercinės paskirties objektų teritorijos**;
  - 3.3. visuomeninės paskirties objektų teritorijos;
  - 3.4. rekreacinės teritorijos;
  - 3.5. bendrojo naudojimo teritorijos;
  - 3.6. atskirųjų želdynų teritorijos;
  - 3.7. susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.



pav. 1 Ištrauka iš Vilniaus miesto bendrojo plano

<sup>1</sup> Duomenys NTR registruoti 2025-04-07 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos sprendimo pagrindu.



| Funkcinės zonos Nr. | Funkcinės zonos pavadinimas                | Teritorijos naudojimo tipas | Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis | Galimi žemės naudojimo būdai | Funkcinės zonos plotas, ha | Užstatymo aukštis (vyraujantis) (aukštų skaičius) | Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skaičius) | Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais) | Užstatymo tipas | Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas | Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis |
|---------------------|--------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| VAL-12-7            | Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona | GV;PA;SI                    | KT                                   | G1;K;V;R;B;I2;E              | 0,2                        | -                                                 | 3                                                                            | 10                                                                   | vd              | 0,4                                                 | 20                                            |

| Mažiausias sklypo plotas naujai statybai, m <sup>2</sup> | Didžiausias būstų skaičius sklype | Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (%) | Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m <sup>2</sup> ) | Tekstinio reglamento Nr. | Teritorijos įgyvendinimo prioritetas | Infrastruktūros plėtros įmokos zona | Infrastruktūros eksploatavimo tarifo zona |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------|
| 1000                                                     | 2                                 | 40                                                                                                | 500                                                                                    | 32                       | 2                                    | 13                                  | 2                                         |

pav. 2 Ištrauka iš Bendrojo plano reglamentų lentelės

- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 20 straipsnio 1 dalyje yra numatyta, kad *Žemės sklype, esančiame urbanizuotoje ir urbanizuojamoje teritorijoje, kuriai neparengti ir (ar) nepradėti rengti detalieji planai arba vietovės lygmens bendrieji planai, kuriuose nustatomas detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentas, galima statyba, atitinkanti savivaldybės lygmens bendrojo plano ir (ar) vietovės lygmens bendrojo plano, jeigu jis parengtas, sprendinius, vadovaujantis Statybos įstatymo nuostatomis.*
- Kai, vadovaujantis įstatymais ir kitais teisės aktais, planuojamai statybai ir numatomi 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 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.
- Todėl Bendrovė siekdama įgyvendinti statytojo teisę, atsižvelgdama į aplinkinės teritorijos urbanistinę struktūrą bei teritorijos poreikius teikia šį prašymą, dėl žemės naudojimo būdo pakeitimo. Bendrovė Žemės sklype siekia vystyti gydymo paskirties pastato statybą, kuris priskiriamas visuomeninės paskirties grupių pastatams.
- Teritorijų planavimo įstatymo 20 straipsnio 2 dalies 2 punkte yra numatyta, kad *kai, vadovaujantis įstatymais ir kitais teisės aktais, planuojamai statybai ir numatomi 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 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.*



8. Žemės naudojimo būdų turinio aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-199, 20 eilutėje yra numatyta, kad **komercinės paskirties objektų teritorijos**, tai žemės sklypai, skirti komercinės, administracinės, **visuomeninės**, specialiųjų paslaugų pastatų **paskirties grupių pastatams**, sporto paskirties inžineriniams statiniams, įstaigų, teikiančių socialinės globos ar socialinės priežiūros paslaugas su apgyvendinimu pastatams, degalinėms.
9. Tuo tikslu, siekiant pakeisti žemės sklypo naudojimo būdą teikiamas šis prašymas, dėl Žemės sklypo naudojimo būdo pakeitimo į komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdą. Atkreiptinas dėmesys, kad Vilniaus miesto savivaldybės administracija (**Administracija**) 2025-04-07 atsakymu „Dėl žemės sklypo A. Terlecko g. 23 naudojimo būdo“ Nr. A256-476/25 informavo, kad <..> *pageidaujamas komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdas yra galimas <..>*. Taigi Administracija išreiškė savo poziciją, kad tokio – komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdo nustatymas Žemės sklype yra galimas. Tačiau atkreipė dėmesį, kad pirma turėjo būti nustatytas esamas žemės naudojimo būdas, detaliojo plano, kuris šiuo metu jau nebegaliojantis, pagrindu. Bendrovė šį Administracijos nurodymą įvykdė, šiuo metu įregistruotas esamas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdas. Todėl, vadovaujantis tuo, kas išdėstyta, Bendrovės vardu teikiame prašymą dėl šio būdo pakeitimo.
10. **Žemės sklypo naudojimo būdo keitimas pagal Vilniaus miesto bendrąjį planą yra galimas. Tą patvirtino ir Administracijos minėtas atsakymas.**
11. **Todėl atsižvelgiant į tai, p r a š o m e pakeisti Žemės sklypo naudojimo būdą pagal Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinius iš vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos į komercinės paskirties objektų teritoriją.**

Priedai.

1. Priedas Nr. 1 – žemės sklypo planas;
2. Priedas Nr. 2 - atstovavimo dokumentai.

