Kvalifikuotas elektroninis parašas
ALGIMANTAS PLIUČAS
2026-10-13 09:23:08 GMT+3
Paskirtis: Parašas

LIETUVOS ARCHITEKTŲ RŪMAI

Kalvarijų g. 1, Vilnius. Tel. (+370 5) 2754241, el. p. info@architekturumai.lt, www.architekturumai.lt
Atsiskaitomoji sąskaita LT50 7044 0600 0606 7130 AB SEB, kodas 70440. Įstaigos kodas 301111540

Vilniaus miesto savivaldybės administracijai 2026-10-12 Nr. S26/10/226
savivaldybe@vilnius.lt
laura.kairiene@vilnius.lt

Kopija:
Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijai
info@am.lt

Statybos sektoriaus vystymo agentūrai
agentura@ssva.lt

Valstybinei teritorijų planavimo ir statybos inspekcijai prie Aplinkos ministerijos
info@vtpsi.lt

DĖL URBANISTINIŲ STUDIJŲ IR KONCEPCIJŲ TEISINIO STATUSO

Lietuvos architektų rūmai (toliau – **Rūmai**) susipažino su viešai skelbiamomis Vilniaus miesto savivaldybės (toliau - **Savivaldybės**) rengiamomis įvairių Vilniaus miesto rajonų urbanistinėmis studijomis ir vystymosi koncepcijomis, pvz.:

1) Medinių Šnipiškių urbanistinė galimybių studija: 260616_Medinių Šnipiškių galimybių studija_pristatymo skaidrės
2) Buvusios Vilniaus oro uosto rezervinės teritorijos vystymo koncepcija: https://vilnius.lt/rest/assets/df008c3f-231b-41b0-a84d-0fd280ba5ead.pdf
3) Pilaitės Piliakalnio kvartalo formavimo urbanistinė koncepcija https://www.vilniausvystymas.lt/projektas/miesto-vizijos/pilaites-piliakalnio-kvartalo-formavimo-urbanistine-koncepcija/
4) Naujųjų Pašilaičių rajono vystymo urbanistinė koncepcija https://vilnius.lt/rest/assets/504973ea-2ac8-4604-8fea-a85cd5cb555b.pdf

Pažymime, kad minėti dokumentai, jų turinys bei sprendiniai buvo aptarti ir 2026-09-16 Rūmų tarybos posėdyje, kurio metu buvo atkreiptas dėmesys į šiuose dokumentuose gausiai formuluojamus reikalavimus, kurie Rūmų nariams ir suinteresuotai visuomenei kelia abejonių dėl jų teisinio statuso ir tinkamo vėlesnio taikymo ir (ar) panaudojimo. Žemiau pateikiame keletą pavyzdžių ištraukų iš minėtų dokumentų:

1) Medinių Šnipiškių urbanistinėje galimybių studijoje sklypų savininkų, dalyvavusių urbanistinės studijos rengime, interesai **prioretizuojami likusių sklypų savininkų atžvilgiu ir tik išskirtinai jiems yra nustatomi užstatymo rodikliai, kas teisėtai gali būti atliekama tik teritorijų planavimo proceso metu:**

   „Medinių Šnipiškių užstatymas 2035: Naujas užstatymas rodomas **tik tuose sklypuose**, kurių atstovai dalyvavo urbanistinės studijos susitikimuose ir išreiškė planus vystyti NT savo valdose.*

Medinių Šnipiškių užstatymas 2035*

Pirmas etapas iki 2035 m.

- Naujas užstatymas rodomas tik tuose sklypuose, kurių atstovai dalyvavo urbanistinės studijos susitikimuose ir išreiškė planus vystyti NT savo valdose.

„Giedraičių gatvė
Dalis B
Aukštingumas: sklypo gilumoje ***leidžiama statyti aukštesnius pastatus, iki 15,5m****, taip formuojant gatvės antrą planą.“*

Giedraičių gatvė

Dalis B

Išklotinė

Aukštingumas: **sklypo gilumoje leidžiama statyti aukštesnius pastatus, iki 15,5m, taip formuojant gatvės antrą planą.**

Charakteris: **intensyvesnis, aukštesnis užstatymas lyginant su saugomu pirmuoju Giedraičių g.planu.**

2) Buvusios Vilniaus oro uosto rezervinės teritorijos vystymo **koncepcija netgi yra įvardinta kaip teritorijų planavimo dokumentas (!), koncepcija nustatomi pagrindiniai teritorijos naudojimo reglamentai, atvirai nurodoma, kad šia koncepcija teritorija yra planuojama (!)**:

VILNIAUS VYSTYMO KOMPANIJA

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas

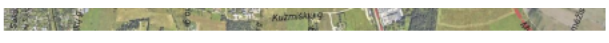
BUVUSIOS VILNIAUS ORO UOSTO REZERVINĖS TERITORIJOS VYSTYMO KONCEPCIJA

Projekto Nr.

VP-24-263

Organizatorius	**VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA** Konstitucijos pr. 3, LT-09608 Vilnius, tel. +370 5 211 2000.
Rengėjas	**UAB „VILNIAUS VYSTYMO KOMPANIJA“** Šeimyniškių g. 19B, LT-09200 Vilnius. Tel, +370 687 66 000. Kodas Juridinių asmenų registre 120750163

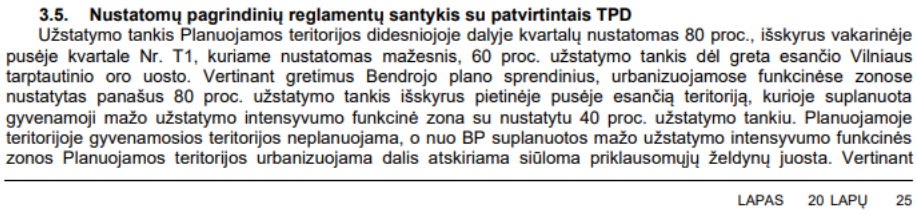
Bylos (segtuvo) išleidimo data **2026-08-06**



Pasirašančių asmenų pareigos:	*Vardai, pavardės, kiti būtini duomenys:*	*Parašai:*
Skyriaus vadovas (-ė)	KOTRYNA KOZLOVSKAJA	s
Projekto vadovas (-ė)	GIEDRIUS BIRETA Kvalifikaciją patvirtinančio dokumento Nr. TPV 0067 Tel. Nr. +370 685 39795	

„3.5. Nustatomų pagrindinių reglamentų santykis su patvirtintais TPD

*Užstatymo tankis **Planuojamos teritorijos** didesniojoje dalyje kvartalų **nustatomas** 80 proc., išskyrus vakarinėje pusėje kvartale Nr. T1, kuriame **nustatomas mažesnis**, 60 proc. užstatymo tankis dėl greta esančio Vilniaus tarptautinio oro uosto. Vertinant gretimus Bendrojo plano sprendinius, urbanizuojamose funkcinėse zonose nustatytas panašus 80 proc. užstatymo tankis išskyrus pietinėje pusėje esančią teritoriją, kurioje suplanuota gyvenamoji mažo užstatymo intensyvumo funkcinė zona su nustatytu 40 proc. užstatymo tankiu.“*



3.5. Nustatomų pagrindinių reglamentų santykis su patvirtintais TPD

Užstatymo tankis Planuojamos teritorijos didesniojoje dalyje kvartalų nustatomas 80 proc., išskyrus vakarinėje pusėje kvartale Nr. T1, kuriame nustatomas mažesnis, 60 proc. užstatymo tankis dėl greta esančio Vilniaus tarptautinio oro uosto. Vertinant gretimus Bendrojo plano sprendinius, urbanizuojamose funkcinėse zonose nustatytas panašus 80 proc. užstatymo tankis išskyrus pietinėje pusėje esančią teritoriją, kurioje suplanuota gyvenamoji mažo užstatymo intensyvumo funkcinė zona su nustatytu 40 proc. užstatymo tankiu. Planuojamoje teritorijoje gyvenamosios teritorijos neplanuojama, o nuo BP suplanuotos mažo užstatymo intensyvumo funkcinės zonos Planuojamos teritorijos urbanizuojama dalis atskiriama siūloma priklausomųjų želdynų juosta. Vertinant

LAPAS 20 LAPŲ 25

Vertiname, kad aukščiau nurodytais šių koncepcijų ir studijų sprendiniais iš esmės yra naikinama takoskyra tarp Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu ir poįstatyminiais teisės aktais reglamentuojamų teritorijų planavimo dokumentų ir minėtų urbanistinių studijų ir koncepcijų, pastarąsias iš esmės prilyginant teritorijų planavimo dokumentams. Atitinkamai vyriausiajam miesto architektui į konkrečiam statiniui išduodamus specialiuosius architektūros reikalavimus įrašius reikalavimą vadovautis koncepcija ar urbanistine studija jos sprendiniai *de facto* yra prilyginami patvirtintų ir galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams ir vyriausiojo architekto valia yra pradedami taikyti privalomai. Svarbu pažymėti, kad minėtos koncepcijos ir studijos yra rengiamos neatliekant jokių teisės aktuose numatytų teritorijų planavimo dokumentams taikomų parengiamojo, rengimo ir baigiamojo etapo procedūrų, neatliekamos ir teisės aktuose numatytos visuomenės informavimo procedūros. Visgi, vertiname, kad Teritorijų planavimo įstatymo 24 – 30 straipsniais nustatytas teritorijų planavimo procesas nėra savitikslis ir būtent skirtas sprendinių kokybei ir visų interesų grupių dalyvavimui užtikrinti, sprendiniams aiškiai ir profesionaliai pagrįsti.

Bandymas šias koncepcijas ir vizijas įgyvendinti tiesiogiai praleidžiant teritorijų planavimo dokumento rengimo procedūrą iš esmės yra neįmanomas ir savo esme kuria teisinio nihilizmo ir savivalės situaciją savivaldybėje, nes šių dokumentų sprendiniai yra pernelyg abstraktūs, praktiškai nepagrįsti ar suderinti. Koncepcijos ir urbanistinės studijos pateikia vienašališkus jos rengėjo siūlymus (reikalavimus) tolesniam nagrinėjamos teritorijos vystymui, neatliekant jokio išorinio šios koncepcijos ar studijos ekspertinio vertinimo ar derinimo, nedalyvaujant apskritai ar dalyvaujant tik pasirinktinai ar ribotai nagrinėjamos teritorijos sklypų savininkams, suinteresuotoms viešojo administravimo institucijoms, inžinerinių tinklų ir susisiekimo komunikacijų savininkams ar naudotojams, negavus prisijungimo sąlygų, nesuteikus teisės aktuose apibrėžtos galimybės teikti siūlymus ir pastabas.

Informuojame, kad Rūmų nariai pastaruoju metu vis dažniau sulaukia Savivaldybės pastabų ar siūlymų koreguoti savo rengiamus projektus pagal šių urbanistinių koncepcijų, studijų, vizijų ar kt. analogiško turinio dokumentų sprendinius. Pabrėžiame, kad Rūmai neneigia Vilniaus miesto savivaldybės deklaruojamos šių koncepcijų ir studijų naudos ir poreikio, kaip parengiamosios medžiagos teritorijų planavimo dokumentams rengti, tačiau taikymo aspektu, **griežtai vertiname, kad šie dokumentai negali „peržengti“ teritorijų planavimo dokumentų instituto ir jokia forma negali būti formuojamo reikalavimo vadovautis koncepcijų ar studijų medžiaga rengiant statinių projektus ar tuo labiau tokį reikalavimą įrašant specialiuosiuose reikalavimuose.**

Vertiname, kad tiesioginis reikalavimas vadovautis iš esmės tiriamojo pobūdžio dokumentu - urbanistine studija ar koncepcija rengiant statinio projektą, akivaizdžiai pažeidžia Specialiųjų reikalavimų, specialiųjų architektūros reikalavimų, specialiųjų saugomos teritorijos tvarkymo ir apsaugos reikalavimų struktūros ir išdavimo tvarkos aprašo[1] 10 punktą, kuriame numatyta, kad:

[1] Specialiųjų reikalavimų, specialiųjų architektūros reikalavimų, specialiųjų saugomos teritorijos tvarkymo ir apsaugos reikalavimų struktūros ir išdavimo tvarkos aprašas patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2017 m. sausio 6 d. įsakymu Nr. D1-22 „Dėl Specialiųjų reikalavimų, specialiųjų architektūros reikalavimų, specialiųjų saugomos teritorijos tvarkymo ir apsaugos reikalavimų struktūros ir išdavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“

*„Savivaldybės vyriausiasis architektas, gavęs Statybos įstatymo 24 straipsnio 4 dalyje nurodytus dokumentus, atsižvelgdamas į konkrečią statybos vietą, trečiųjų asmenų teisių apsaugą, įvertinęs **esamą ar suplanuotą** urbanistinę struktūrą, užstatymo tipą, užstatymo aukštį, statinių parametrus, gamtinį ir kultūrinį kraštovaizdį, viešąsias erdves, vykdomą ar suplanuotą vykdyti veiklą, **vadovaudamasis Statybos įstatymo, kitų įstatymų ir teisės aktų, teritorijų planavimo dokumentų nustatytais reikalavimais**, parengia specialiuosius architektūros reikalavimus (pagal Aprašo 2 priede nurodytą formą) Statybos įstatymo 24 straipsnio 7–112 dalyse nustatyta tvarka.“*

Kartu, Rūmų nuomone, koncepcijų ir studijų rengimas neturėtų tapti vienašaliu procesu, kurį visoms miesto teritorijoms ir dalims atlieka vieni ir tie patys rengėjai. Šių dokumentų rengimo, vertinimo ir validavimo procese turėtų būti numatomas kiek įmanoma platesnio spektro specialistų – teritorijų planavimo vadovų ir kitų kolegialių architektūros kokybei vertinti įsteigtų subjektų dalyvavimas. Specialistų pritraukimas koncepcijai ar studijai rengti leistų užtikrinti šių dokumentų sprendinių racionalumą ir palengvintų jų vėlesnį įgyvendinimą teritorijų planavimo dokumentų rengimo metu. Rūmų vertinimu, tik teisės aktų nustatyta tvarka patvirtintais teritorijų planavimo dokumentais studijų ir koncepcijų sprendiniai gali būti įteisinami ir paverčiami planavimo sprendiniais ir kryptimis taikomomis privalomai ir nurodomomis specialiuosiuose reikalavimuose.

Atkreipiame dėmesį, kad kitos savivaldybės (kaip pvz. Klaipėdos miesto savivaldybė) organizuoja architektūrinius konkursus geriausiai teritorijos vystymo vizijai atrinkti, aptaria tokių koncepcijų sprendinius regioninėse architektūros tarybose ar Lietuvos architektų sąjungos architektūros ir urbanistikos ekspertų tarybose, atlieka administracines jų tvirtinimo procedūras. Vėliau pagal šių galimybių studijų sprendinius, teisės aktų nustatyta tvarka, rengiami teritorijų planavimo dokumentai ir tik tokiu būdu studijų sprendimai gali įgauti privalomąją teisinę galią.

Tuo tarpu, rašto pradžioje nurodytoms koncepcijoms nėra atliekamas joks papildomas vertinimas, jos neskelbiamos savivaldybės interaktyvių žemėlapių portale https://maps.vilnius.lt/lt, kur pateikiama visa informacija apie savivaldybės atliktus tyrimus, aplinkos kokybės vertinimus ir nenurodoma daug kitos informacijos, reikalingos teritorijų planavimo ir statybos procesų dalyviams.

Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytas aplinkybes, kreipiamės į Vilniaus miesto savivaldybę ir Vilniaus miesto savivaldybės vyriausiąją architektę su prašymu:

1. urbanistinių koncepcijų, studijų ar vizijų rengėjus atrinkti organizuojant atvirus konkursus stengiantis pritraukti kuo daugiau dalyvių ir prioritetą teikiant dalyviams, kurie veikia kaip grupė įtraukdami daugiau skirtingos teritorijų planavimo dokumentų rūšies ir lygmens rengėjų ir vadovų;
2. užsakant urbanistinės koncepcijos, studijos ar vizijos rengimą visais atvejais sutartyje su rengėju įrašyti reikalavimą:
   2.1. atlikti nepriklausomą koncepcijos, studijos, vizijos ar kt. analogiško dokumento ekspertinį vertinimą ar recenzavimą, kurį atliktų ne mažiau kaip 3 kompleksinių teritorijų planavimo dokumentų (savivaldybės ir vietovės lygmens) rengimo vadovo kvalifikaciją turintys atestuoti architektai;
   2.2. atlikti privalomą koncepcijos, studijos, vizijos ar kt. analogiško dokumento vertinimą regioninėje architektūros taryboje;
   2.3. atlikti dokumento koregavimą pagal regioninės architektūros tarybos išsakytas pastabas ir pasiūlymus;
   2.4. skelbiant koncepciją, studiją ar viziją kartu paviešinti ir regioninės architektūros tarybos išvadą;
3. urbanistinei koncepcijai, studijai, vizijai ar kt. analogiško turinio dokumentui pateikti savivaldybės vyriausiojo architekto vertinimą, kuriame būtų suformuluota vyriausiojo architekto nuomonė dėl šio dokumento sprendinių ir tolesnių savivaldybės veiksmų įgyvendinant šį dokumentą pačios savivaldybės organizuojamuose teritorijų planavimo, socialinės, inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros, želdynų planavimo ir plėtojimo projektuose;

4. urbanistines koncepcijas, studijas, vizijas ar kt. analogiško turinio dokumentus taikyti tik kaip parengiamąją medžiagą konkrečios rūšies ir lygmens teritorijų planavimo dokumentų rengimui inicijuoti;
5. netaikyti koncepcijų, studijų, vizijų kaip privalomus reikalavimus statinio (-ių) projekto (-ų) rengimui nustatančio dokumento ir neįrašyti šių dokumentų taikymo reikalavimo savivaldybės išduodamuose specialiuosiuose reikalavimuose;
6. patvirtintas koncepcijas skelbti Savivaldybės internetinėje svetainėje - interaktyviuose Vilniaus miesto žemėlapiuose.

Pažymime, kad lauksime Vilniaus miesto savivaldybės vertinimo dėl aukščiau pateiktų prašymų ir atsakymo ar bus atsižvelgiama į šiuos Rūmų prašymus ir priimami reikalingi sprendimai teisės aktų nustatytai teritorijų planavimo ir statinių projektavimo tvarkai užtikrinti.

Lietuvos architektų rūmų pirmininkas Algimantas Pliučas

Kazimieras Labokas, el. paštas: kazimieras@architekturumai.lt