

Lietuvos Respublikos kultūros ministerijai

lina.baubliene@lrkm.lt; info@lrkm.lt

Kultūros paveldo apsaugos departamentui prie LR Kultūros ministerijos

rasa.trapikiene@kpd.lt; andrius.skorupskas@kpd.lt; vidmantas.bezaras@kpd.lt; centras@kpd.lt

UAB „Vilniaus vystymo kompanija“

nerijus.siciunas@vilniausvystymas.lt; info@vilniausvystymas.lt

Kopija:

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos teritorijų planavimo skyriaus vedėjui

Benius.bucelis@vilnius.lt

Vilniaus miesto savivaldybės vyriausiajai architektai

Laura.kairiene@vilnius.lt

2026 m. rugsėjo 4 d., Nr. 26–139VS

Planavimo pasiūlymai dėl viešinamo UNESCO pasaulio paveldo sąraše esančios vertybės – Vilniaus istorinio centro (Nr. 541) Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073) ir jo apsaugos zonos tvarkymo plano tikslinimo ir susijusių klausimų

Lietuvos verslo konfederacija (toliau – LVK) kreipiasi į UNESCO pasaulio paveldo sąraše esančios vertybės – Vilniaus istorinio centro (Nr. 541) Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073) ir jo apsaugos zonos tvarkymo plano (toliau – **Tvarkymo planas** arba **Specialusis planas**) organizatorių Kultūros paveldo departamentą prie Kultūros ministerijos (toliau – KPD), šį planą tvirtinsiančią instituciją – Kultūros ministeriją (toliau – **Ministerija**) ir šio plano rengėjus, prašydama patikslinti šio plano sprendinius. Rašto kopijos taip pat siunčiamos Vilniaus miesto savivaldybės administracijos atstovams, nes dalis teikiamų pasiūlymų yra susiję su teritorijų planavimo dokumentų sprendinių derinimu su savivaldybės patvirtintais teritorijų planavimo dokumentais.

I. Planavimo pasiūlymai dėl Tvarkymo plano

Toliau šioje rašto dalyje dėstomi bendro pobūdžio pasiūlymai dėl Tvarkymo plano, galintys turėti poveikį visiems ar daugeliui verslo subjektų, veikiančių Vilniaus senamiesčio ir jo apsaugos zonos ribose. Konkrečių sklypų sprendiniai šiame plane nurodomi kaip reguliavimo/planavimo netobulumus iliustruojantys pavyzdžiai. Daugelis kitų pavyzdžių bus pateikti nekilnojamojo turto objektų valdytojų atskirais planavimo pasiūlymais.

- 1. Siūlome nustatyti galiojančių detaliųjų planų ir pradėtų projektų teisinę apsaugą įtvirtinant Tvarkymo plano taikymo taisykles aiškinamajame rašte ir kultūros ministro įsakyme, kuriuo bus tvirtinamas Tvarkymo planas.**

Pasiūlymas. Tvarkymo plane ir jo tvirtinamajame dokumente įtvirtinti pereinamąją nuostatą, pagal kurią nauji reglamentai netaikomi projektams, dėl kurių iki Tvarkymo plano įsigaliojimo: (i) patvirtintas detalusis planas arba konkrečios teritorijos kultūros paveldo apsaugos specialusis planas (pvz. Sapiegų rezidencijos, trinitorių vienuolyno ir ligoninės statinių komplekso parko specialusis planas; Misionierių vienuolyno statinių ansamblio nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas ir pan.); (ii) rengiamas detalusis planas yra baigiamajame etape; (iii) išduoti galiojantys specialieji reikalavimai, (iv) priimtas prašymas išduoti statybą leidžiantį dokumentą (toliau – **SLD**) arba (v) išduotas SLD.

Kartu siūlome pašalinti Tvarkymo plano nuostatų prieštaravimą dėl galiojančių detaliųjų planų. Tvarkymo plano aiškinamojo rašto 6.9 punkte numatyta, kad iki Tvarkymo plano įsigaliojimo patvirtinti detalieji planai gali būti įgyvendinami tik tiek, kiek neprieštarauja Tvarkymo plano sprendiniams, tačiau Apsaugos zonos reglamentų lentelės 2 pastaboje nustatyta priešingai – kad Tvarkymo plano reglamentai teritorijoms, kuriose galioja detalieji planai, netaikomi. Siūloma aiškiai nustatyti vienodą taisyklę: iki Tvarkymo plano įsigaliojimo patvirtinti detalieji planai ir konkrečios teritorijos kultūros paveldo apsaugos specialieji planai įgyvendinami pagal jų sprendinius, o Tvarkymo plano reglamentai tokiems projektams netaikomi.

Pagrindimas. Pagal Teritorijų planavimo įstatymo (toliau – **TPĮ**) 50 straipsnį naujame teritorijų planavimo dokumente (toliau – **TPD**) privaloma įvertinti galiojančių TPD sprendinius. Be to, urbanizuotose teritorijose žemės valdytojai ir naudotojai vadovaujasi galiojančiu žemiausio lygmens kompleksinio TPD (TPĮ 4 str. 5 d.), o detalieji planai yra privalomi valstybės ir savivaldybių institucijoms bei galioja iki jų pakeitimo, koregavimo ar panaikinimo įstatymo nustatyta tvarka (TPĮ 17 str. 2–3 d.). Jų sprendiniai įgyvendinami, be kita ko, išduodant SLD (TPĮ 19 str. 2 d. 2 p.).

Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas (toliau – **LVAT**) yra konstatavęs, kad galiojantis detalusis planas negali būti pakeistas tiesiogiai taikant vėliau patvirtinto bendrojo ar specialiojo plano sprendinius.¹

Tuo tarpu specialiųjų reikalavimų išdavimas fiksuoja statinio projektui taikytinų reikalavimų momentą, nes projektas rengiamas pagal specialiųjų reikalavimų išdavimo dieną galiojusius teisės aktų ir normatyvinių statybos techninių dokumentų reikalavimus (Statybos įstatymo 24 str. 23–24 d.). Todėl esant galiojantiems specialiesiems reikalavimams vėliau įsigaliojusio Tvarkymo plano reikalavimai neturėtų būti taikomi taip, kad būtų paneigtos pagal jų išdavimo metu galiojusį teisinį reguliavimą nustatytos projektavimo prielaidos ir iš esmės keičiami jau pradėto projekto sprendiniai.

Rengiamo detaliojo plano pasiekimas baigiamąjį etapą taip pat rodo reikšmingai pažengusį planavimo procesą, nes šiame etape konkretūs plano sprendiniai jau yra parengti ir pereinama prie jų viešinimo, derinimo, tikrinimo bei tvirtinimo procedūrų (TPĮ 25 str.). Todėl naujų Tvarkymo plano reikalavimų taikymas tokiame etape galėtų lemti jau parengtų sprendinių keitimą ir atliktų procedūrų kartojimą, neatitinkant teisinio tikrumo, teisėtų lūkesčių ir proporcingumo principų.

Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo (toliau – **NKPAĮ**) 22 straipsnio 3 ir 5 dalys suteikia teisę Tvarkymo plane nustatyti statinių aukščio, tūrio, užstatymo tankio, intensyvumo ir kitus reikalavimus, tačiau pagal šių nuostatų turinį jie turi būti būtent paveldosaugos reikalavimai, skirti konkrečioms kultūros paveldo vietovės vertingosioms savybėms išsaugoti. Ši kompetencija savaime nesuteikia pagrindo automatiškai paneigti galiojančių TPD, baigiamąjį etapą pasiekusių rengiamų detaliųjų planų, galiojančių specialiųjų reikalavimų ar išduotų SLD pagrindu

¹ LVAT 2022-11-16 nutarties administracinėje byloje Nr. eA-130-492/2022 53-56 p.

įgyvendinamų projektų, nenustačius jų konkretaus neigiamo poveikio saugomoms vertingosioms savybėms.

Tvarkymo plano koncepcijos 1.2.4 punkte konstatuota, kad žalingų galiojančių detaliųjų ir specialiųjų planų, kurių įgyvendinimas turėtų neigiamos įtakos vietovės ar kultūros paveldo objektų vertingosioms savybėms, nenustatyta, o pradėti detaliųjų planų rengimo ir projektavimo procesai bei projektai, kuriems jau išduoti SLD, apskritai nebuvo vertinti. Todėl bendras jų paneigimas Tvarkymo plano sprendiniais neatitiktų objektyvaus pagrindimo, proporcingumo, teisinio tikrumo ir teisėtų lūkesčių principų.

2. Jei pirmasis pasiūlymas bus atmestas, siūlome ne deklaratyviai, o realiai ir konkrečiai suderinti Tvarkymo plano ir vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų sprendinius.

Pasiūlymas: sulyginti Tvarkymo plano reglamentus ir galiojančių bei baigiamų rengti detaliųjų planų sprendinius ir atsisakyti labiau ribojančių Tvarkymo plano sprendinių, jei nėra konstatuotos klaidos, padarytos rengiant detaliuosius planus ar juos derinant (derinimus atliko ir kultūros paveldo institucijos) ir neįvyko teisės aktų bei faktinės situacijos pasikeitimų. Pagrįsti papildomai nustatomų ribojimų būtinumą naujai nustatytomis paveldo objektų ar vietovių vertingosiomis savybėmis, pasikeitusia urbanistine situacija, gautais neigiamais tarptautinių institucijų vertinimais ar pan. Pažymėtina, kad rengiant detaliuosius planus teritorijos buvo išanalizuotos ir jų atitikimas paveldosaugos reikalavimams įvertintas žymiai detaliau, nei tai atliekama viso Senamiesčio Tvarkymo plano rengimo kontekste, tad šio interesų derinimo rezultato anuliavimui būtinas konkretus, o ne abstraktus pagrindimas.

Pagrindimas. Teritorijų planavimas turi remtis tęstinumo principu. Sprendiniai, kurie yra ankstesnio išsamaus interesų derinimo rezultatas, patikrintas ir patvirtintas kompetentingų institucijų, negali būti naikinami nepateikiant tam svaraus pagrindimo. Tvarkymo planas, jį patvirtinus, tuo pačiu bus ir norminis teisės aktas, todėl jo rengimas tuo pačiu yra ir teisėkūros procesas. Jis turi atitikti proporcingumo, pagarbos asmenų teisėms ir laisvėms principus, įtvirtintus Teisėkūros pagrindų įstatymo 3 straipsnyje.

3. Siūlome nustatyti tvarkymo plano ir kitų TPD kolizijų taisykles

Pasiūlymas. Aiškinamajame rašte ir pagrindinių sprendinių tekstinėje dalyje aiškiai atskleisti Tvarkymo plano santykį su Vilniaus miesto bendrojo plano, galiojančių detaliųjų ir kitų specialiųjų planų sprendiniais. Tais atvejais, kai Tvarkymo plano sprendiniai nesutampa su galiojančių TPD sprendiniais, aiškiai nustatyti tokių sprendinių tarpusavio santykį ir kolizijos sprendimo taisykles. Formuluoiant kolizijų sprendimo taisykles siekti, kad būtų kuo mažiau atvejų, kai Tvarkymo planą ar Vilniaus miesto bendrąjį planą reikia koreguoti ar keisti, nes ši planavimo procesai yra itin ilgi, brangūs ir komplikuoti.

Pagrindimas. TPĮ 4 straipsnio 3 dalyje nustatyta TPD tarpusavio sąveikos taisyklė, o TPĮ 22 straipsnio 2 dalyje – pareiga savivaldybės ir vietovės lygmens specialiojo TPD sprendinius derinti su atitinkamo lygmens kompleksinio TPD sprendiniais. Todėl Tvarkymo plane turi būti ne abstrakčiai konstatuotas jo santykis su kitais TPD, bet aiškiai parodyta, kur ir kokia apimtimi jų sprendiniai sutampa, skiriasi ar konkuruoja. Tai leistų išvengti situacijų, kai šių dokumentų tarpusavio santykis būtų aiškinamas tik vėlesnėje projektavimo ar SLD išdavimo stadijoje.

4. Siūlome Tvarkymo plane įtvirtinti nuostatą, kad gali būti taikomi ir kiti nei jame įtvirtinti užstatymo tipai (morfotipai).

Pasiūlymas. Kitokių užstatymo tipų (morfotipų) taikymas turėtų būti galimas bet kuriuo iš šių atvejų: (a) jeigu jie numatyti kituose vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentuose (tiek esamuose, tiek tuose, kurie gali būti parengti Specialiojo plano galiojimo laikotarpiu); (b) jeigu jie yra arba Tvarkymo plano galiojimo metu bus užfiksuoti kaip nekilnojamojo kultūros paveldo vietovių ar objektų vertingosios savybės; (c) jeigu jie yra pagrįsti paveldosauginių tyrimų, kuriais grindžiamas atkūrimas, duomenimis ir KPD tam pritaria.

Pagrindimas: Dažnos situacijos, kai esamas ar istoriškai buvęs užstatymas skirtinguose teritorijų planavimo dokumentuose priskiriamas skirtingiems užstatymo tipams, juolab, kad kai kurie užstatymo tipai yra mišrūs, turi vienas kito bruožų (pvz. komponentinis užstatymas apibūdinamas kaip perimetrinis užstatymo ir atskirai stovinčių pastatų derinys). Be to Tvarkymo plano reglamentai nustatomi pagal planavimo metu turimus duomenis, tačiau vėlesni išsamesni tyrimai gali tiksliau atskleisti istorinę urbanistinę struktūrą. Todėl tyrimų pagrindu turi būti galima pagrįstai tikslinti reglamentus.

Paminėtina ir tai, kad Vilniaus miesto bendrasis planas leidžia nustatyti kitokius užstatymo tipus (morfotipus) nei įtvirtinti bendrajame plane rengiant detaliuosius planus. Tvarkymo plane turėtų būti vadovaujama tuo pačiu principu.

5. Siūlome nustatyti ir kitų reglamentų tikslinimą tyrimų pagrindu nekeičiant ir nekoreguojant Tvarkymo plano.

Pasiūlymas. Tvarkymo plane nustatyti aiškų mechanizmą, pagal kurį jo reglamentai gali būti tikslinami nekeičiant ir nekoreguojant Tvarkymo plano, kai kitoks sprendinys pagrįstas paveldosauginiais, istoriniais, architektūriniais ir (ar) archeologiniais tyrimais, kuriems pritaria KPD.

Tyrimų pagrindu turi būti galima tikslinti ne tik užstatymo tipą, bet ir statybos vietą, tūrį, aukštį, užstatymo tankį, intensyvumą ir kitus parametrus, juos tiek mažinant, tiek didinant, jeigu nepažeidžiama išskirtinė visuotinė vertė ir vertingosios savybės.

Pagrindimas. Tvarkymo plano reglamentai nustatomi pagal planavimo metu turimus duomenis, tačiau vėlesni išsamesni tyrimai gali tiksliau atskleisti istorinę urbanistinę struktūrą. Todėl tyrimų pagrindu turi būti galima pagrįstai tikslinti reglamentus. Aiški procedūra būtina siekiant išvengti neapibrėžtos institucijų diskrecijos. Jau dabar matome, kad Specialiojo plano sprendiniai neatspindi istorinio užstatymo atkūrimo galimybių, kurias rodo paveldosauginiai tyrimai žemės sklypuose Bokšto g. 10,12, Žemaitijos g. 2 ir pan.

6. Siūlome nustatyti reglamentų taikymą pagal aktualias vertingąsias savybes

Pasiūlymas. Tvarkymo plane nustatyti, kad teisės aktų nustatyta tvarka pakeitus, patikslinus ar panaikinus kultūros paveldo objekto ar vietovės vertingąsias savybes, atitinkamai tikslinamas ir

jomis pagrįstų Tvarkymo plano reglamentų taikymas, nereikalaujant kiekvienu individualiu atveju koreguoti Tvarkymo plano.

Atitinkamai patikslinti Senamiesčio pagrindinio brėžinio reglamentų lentelės 6 pastabą, aiškiai nustatant, kad Tvarkymo plano reglamentams prieštaraujant aktualiuose Kultūros vertybių registro (toliau – **KVR**) duomenyse ar Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybų aktuose (toliau – **Aktas**) nustatytoms vertingosioms savybėms, pirmenybė teikiama aktualioms vertingosioms savybėms ir jų apsaugos reikalavimams.

Pagrindimas. Tvarkymo plano sprendiniai grindžiami KVR ir Aktų duomenimis, todėl, teisės aktų nustatyta tvarka jiems pasikeitus, Tvarkymo plano reglamentai neturėtų būti taikomi pagal nebeaktualų paveldosauginį pagrindą. Be to, dabartinėje Senamiesčio pagrindinio brėžinio 6 pastaboje vertingosios savybės nurodomos kaip galimo prieštaravimo šaltinis, tačiau baigiamojoje pirmenybės taisyklėje jų viršenybė aiškiai nenustatyta.

7. Siūlome pašalinti koliziją dėl apsaugos zonos foninio aukščio ir patikslinti taisykles dėl foninio aukščio viršijimo 20-yje procentų kvartalo

Pasiūlymas. Suderinti Tvarkymo plano aiškinamojo rašto 13.2 punktą su Apsaugos zonos reglamentų lentelės 7 pastaba ir vienareikšmiškai nustatyti, kad jis gali būti viršijamas nustatytais atvejais iki didžiausio leistino aukščio laikantis tokių taisyklių:

- (a) Foninis aukštis gali būti viršijamas ne daugiau kaip 20-yje procentų kvartalo ploto;
- (b) Turi būti tenkinamos abi šios sąlygos: (a) neturi būti pažeidžiamos nekilnojamojo kultūros paveldo objektų ir vietovių vertingosios savybės (saugomos išsklotinės, panoramos, siluetai ir pan.) ir (b) foninio aukščio viršijimui turi pritarti kolegialaus ekspertinio vertinimo subjektas, vadovaudamasis Architektūros įstatyme ir jo įgyvendinamuosiuose aktuose įtvirtintais urbanistikos principais ir architektūros kokybės kriterijais.
- (c) Foninio aukščio viršijimui kvartale esančių žemės sklypų ir juose esančių statinių savininkų, valdytojų, naudotojų sutikimai nėra reikalingi.

Analogiškai foninio aukščio viršijimo taisykles siūlome formuluoti ir šiuo metu rengiamoje Vilniaus miesto bendrojo plano korektūroje. Šiuo tikslu šio rašto kopija siunčiame ir Vilniaus miesto savivaldybės administracijos, kuri yra minėtosios korektūros organizatorė, atstovams.

Taip pat siūlome įvertinti tai, kad TPĮ 2 straipsnio 38 dalis numato „užstatymo aukščio“ sąvoką, kuri apibrėžiama kaip savivaldybės lygmens bendrojo plano (rengiamo miesto teritorijai) ir (ar) vietovės lygmens bendrojo plano teritorijos naudojimo privalomasis reikalavimas, kuriuo nustatomas planuojamos teritorijos (jos dalies) vyraujantis pastatų aukštis. Manytume, kad iš esmės tas pats vyraujančio pastatų aukščio rodiklis skirtinguose planuose neturėtų būti vadinamas skirtingai. Siūlytume foninio aukščio sąvoką keisti į „užstatymo aukštis (vyraujantis)“.

Pagrindimas. Tvarkymo plano 13.2 punktas nustato, kad apsaugos zonoje naujai statomų ir rekonstruojamų pastatų aukštingumas negali viršyti kvartalo foninio aukščio, tačiau reglamentų lentelės 7 pastaba leidžia iki 20 proc. kvartalo užstatymo šį aukštį viršyti iki didžiausio leistino aukščio.

8. Siūlome aiškiai apibrėžti 3D metodikos taikymo kriterijus ir ribas

Pasiūlymas. Aiškiai nustatyti, kada taikoma 3D modelio patikra, pagal kokius kriterijus vertinamas neigiamas vizualinis poveikis ir kada jos pagrindu gali būti taikomi griežtesni aukščio, tūrio ar kiti parametrai. 3D patikra neturėtų savarankiškai mažinti teritorijų planavimo dokumentais nustatytų parametų, jei tokie kriterijai nenustatyti pačiame Tvarkymo plane.

Pagrindimas. Tvarkymo plano aiškinamojo rašto 12.4 punktas iš esmės reikalauja 3D patikros bet kokios užstatymo kaitos apsaugos zonoje atveju, o 12.14 ir 13.8–13.9 punktai šios patikros rezultatams suteikia reikšmingas teises pasekmes – jos pagrindu gali būti taikomi griežtesni parametrai, mažinamas statinio aukštis ar altitudė, skaidomas tūris, keičiama statinio padėtis sklype ar taikomi kiti projekto ribojimai. Taigi, galutinė konkrečaus projekto statybos apimtis gali priklausyti ne vien nuo Tvarkymo plano lentelėse nustatytų reglamentų, bet ir nuo vėlesnio 3D vertinimo rezultatų.

Konkretūs vizualinio poveikio kriterijai apsaugos zonoje šiuo metu nustatyti galiojančiame Pasaulinio paveldo objekto – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinajame apsaugos reglamente² (toliau – **Apsaugos zonos reglamentas**). Jo 6 punkte nustatyta, kad jis galioja iki Senamiesčio nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano, t. y. šiuo metu rengiamo nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo TPD – Tvarkymo plano – patvirtinimo.

Tačiau Tvarkymo plane įtvirtinti tik bendro pobūdžio vertinimo kriterijai, nenustatant aiškių objektyvių ribų, kada poveikis laikomas neigiamu ir kada konkrečiai gali būti griežtinami nustatyti parametrai. Pavyzdžiui, nėra taisyklės *jei matomumas X – aukštis mažinamas Y* ar kitos kiekybiškai / vienareikšmiškai apibrėžtos ribos.

9. Siūlome aiškiai parodyti Tvarkymo plano santykį su Vilniaus miesto bendruoju planu (TPD Nr. T00086338; toliau – BP)

Pasiūlymas: Kartu su Tvarkymo plano sprendiniais pateikti galiojančio BP ir Tvarkymo plano reglamentų atitikties palyginimą ir (ar) konkrečiai nurodyti, kokie BP aukščio, tankio, intensyvumo ir kiti parametrai konkrečiose teritorijose yra perkeliama nepakeisti, kokie keičiami ir koku teisiniu bei paveldosauginiu pagrindu.

Pagrindimas: Tvarkymo plano aiškinamojo rašto 12.2 punkte numatytas BP nekilnojamojo kultūros paveldo dalies sprendinių integravimas, peržiūra ir aktualizavimas, o 12.12 punkte nustatyta, kad formuojant apsaugos zonos užstatymo kaitos parametrus atsižvelgiama į BP nustatytus nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos sprendinius. Tačiau iš pateiktų sprendinių nėra atsekama, kaip konkretūs BP reglamentai buvo integruoti, kurie iš jų ir kokia apimtimi buvo pakeisti ar detalizuoti bei kuo pagrįsta konkreti nuo BP besiskirianti parametro reikšmė. Atsižvelgiant į TPĮ 4 straipsnio 3 dalyje nustatytą teritorijų planavimo dokumentų lygmenų santykį, toks atsekamumas ypač svarbus tais atvejais, kai vietovės lygmens Tvarkymo plane nustatomi kitokie parametrai nei savivaldybės lygmens BP.

10. Siūlome koordinuoti Tvarkymo plano rengimą su vykstančiu BP koregavimu

² Patvirtintas Kultūros vertybių apsaugos departamento prie Lietuvos Respublikos kultūros ministerijos direktoriaus 2005-04-19 įsakymu Nr. Į-167

Pasiūlymas. Atsižvelgiant į šiuo metu vykstantį BP koregavimą, užtikrinti abiejų lygiagrečiai rengiamų teritorijų planavimo dokumentų sprendinių tarpusavio suderinimą. Tais atvejais, kai Tvarkymo plano rengimo metu nustatomas poreikis keisti ar tikslinti savivaldybės lygmens BP sprendinius, tokius pakeitimus spręsti BP koregavimo procedūroje, o patvirtinto Tvarkymo plano sprendinius integruoti į koreguojamo BP sprendinius TPĮ 22 straipsnio 2 dalyje nustatyta tvarka.

Pagrindimas. Tvarkymo planas yra vietovės lygmens specialiojo teritorijų planavimo dokumentas, o BP – savivaldybės lygmens kompleksinis teritorijų planavimo dokumentas. Todėl Tvarkymo plano rengimas neturėtų tapti savarankišku aukštesnio lygmens BP sprendinių keitimo būdu. Kadangi BP šiuo metu koreguojamas, galimi aukštesnio lygmens sprendinių pakeitimai gali būti išspręsti šiame procese, kartu užtikrinant, kad galutiniuose abiejų dokumentų sprendiniuose neliktų tarpusavyje nesuderinamų ar konkuruojančių reglamentų.

11. Siūlome nustatyti teisėtai susiformavusio esamo užstatymo parametrų išsaugojimą Senamiesčio teritorijoje

Pasiūlymas. Papildyti Tvarkymo plano 9.3.2 punktą nustatant, kad jame numatytas reikalavimas mažinti užstatymo tankį iki istorinio nėra taikomas teisėtai susiformavusiam esamam užstatymui. Kartu Tvarkymo plane įtvirtinti bendrą nuostatą, kad esamiems teisėtiems statiniams, kurių aukštis, aukštingumas, tūris ir (ar) užstatymo tankis viršija pagal Tvarkymo plano reglamentus konkrečiai teritorijai nustatomus parametrus, esami teisėti parametrai gali būti išlaikomi. Rekonstruojant tokius statinius gali būti ribojamas šių statinių parametrų didinimas, tačiau vien rekonstravimas savaime negali sukurti pareigos juos sumažinti iki Tvarkymo plane nustatytų dydžių. 9.3.2 punkto ribojimai taip pat neturi būti taikomi neįgalųjų pandusams, liftų įrengimui ir kitiems mažos apimties pakeitimams, kuriais pastatai pritaikomi pagal galiojančius gaisrinės saugos, pastatų pasiekiamumo, krizių valdymo ir civilinės saugos reikalavimus.

Pagrindimas. Tvarkymo plano 9.3.2 punkte nustatyta, kad jeigu esamas užstatymo tankis yra didesnis už 1808 m., 1911 m., 1938 m. ar kituose turimuose istoriniuose planuose fiksuotą tankį, plėtra negalima arba urbanistinė struktūra rekonstruojama mažinant užstatymo tankį iki istorinio. Taigi vien esamo tankio viršijimas, palyginti su pasirinkto istorinio laikotarpio rodikliu, siejamas su tiesioginiu plėtros ribojimu ir pareiga rekonstruojant mažinti teisėtai susiformavusį užstatymo tankį.

NKPAĮ 22 straipsnio 5 dalis suteikia teisę specialiajame TPD nustatyti užstatymo tankio ir intensyvumo reikalavimus, tačiau ši kompetencija nėra absoliuti. Pagal TPĮ 3 straipsnio 1 dalies 7 punktą ir 2 dalį teritorijų planavimu turi būti derinami viešieji ir privatūs interesai, atsižvelgiama į esamas urbanistines sistemas, nekilnojamojo turto valdytojų teises bei paveldosaugos reikalavimus. Be to, Viešojo administravimo įstatymo 3 straipsnio 10 punkte įtvirtintas proporcingumo principas reikalauja, kad taikomos priemonės neviršytų to, kas būtina ir pagrįsta siekiamam tikslui.

Konstitucinio Teismo praktikoje pabrėžiama, kad *ribojant nuosavybės teisę visais atvejais turi būti laikomasi šių sąlygų: ji gali būti ribojama tik remiantis įstatymu; apribojimai turi būti būtini demokratinėje visuomenėje <...> turi būti paisoma proporcingumo principo.³ Ribojantis asmens teisės ir laisvės <...> teisinis reguliavimas turi būti toks, kad sudarytų prielaidas kiek įmanoma įvertinti individualią kiekvieno asmens situaciją.⁴*

LVAT 2020-05-13 nutartyje administracinėje byloje Nr. eA-655-492/2020 yra nurodęs, kad vertinant ribojimo proporcingumą turi būti sprendžiama *ar įstatyme numatyti tikslai gali būti*

³ Konstitucinio Teismo 2023-12-20, 2002-09-19, 2021-09-28, 2023-10-12 nutarimai

⁴ Konstitucinio Teismo 2023-12-20 nutarimas

*pasiekti mažiau pareiškėjo interesus ribojančiomis priemonėmis.*⁵ Todėl teisėtai pagal galiojusius TPD ir SLD susiformavęs užstatymo tankis neturėtų būti mažinamas vien dėl jo neatitikties pasirinkto istorinio laikotarpio rodikliams. Toks užstatymas yra teisėtai susiformavusi faktinė ir teisinė situacija, todėl bet kokie papildomi ribojimai turi būti individualiai ir konkrečiai pagrįsti saugomų vertybių apsaugos poreikiu, kartu įvertinant, ar šių tikslų negalima pasiekti kitomis, mažiau savininko teises ir teisėtus interesus ribojančiomis priemonėmis. Pastatų pasiekiamumas neįgaliesiems, motinoms su vežimėliais, saugi žmonių evakuacija gaisro, oro pavojaus ar kitos krizės atveju yra reikšmingesnis viešasis interesas nei užstatymo tankis, buvęs 1808 m., 1911 m., 1938 m. ir atspindėtas to laikotarpio planuose.

12. Siūlome nustatyti esamų teisėtų statinių parametrų apsaugą Senamiesčio apsaugos zonoje

Pasiūlymas. Papildyti Tvarkymo plano 13 skyrių nuostata, kad esamiems teisėtiems statiniams, kurių aukštis, aukštingumas, tūris ar viršutinė altitudė viršija Tvarkymo plane nustatytus apsaugos zonos parametrus, leidžiama išlaikyti esamus teisėtus parametrus.

Rekonstruojant tokius statinius gali būti ribojamas jų parametrų didinimas, tačiau vien rekonstravimo faktas savaime neturi lemti pareigos sumažinti teisėtai esamą aukštį, aukštingumą, tūrį ar viršutinę altitudę iki Tvarkymo plane nustatytų dydžių.

Pagrindimas. Tvarkymo plano 13.2 punkte nustatyta, kad apsaugos zonoje naujai statomų ir rekonstruojamų pastatų aukštingumas neturi viršyti kvartalo foninio aukščio. Pagal pažodinę šios nuostatos formuluotę ji gali būti taikoma ir teisėtai esamam, foninį aukštį jau viršijančiam pastatui jį rekonstruojant. Siekiant teisinio aiškumo būtina aiškiai atskirti naujai projektuojamų pokyčių ribojimą nuo pareigos keisti teisėtai susiformavusį užstatymą.

13. Siūlome pašalinti nuorodas į naikinamą teisės aktą

Pasiūlymas. Pristatymo metu buvo patvirtinta, kad kartu su Tvarkymo plano įsigaliojimu numatoma pripažinti netekusiu galios Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamentą, patvirtintą Lietuvos Respublikos kultūros ministro 2003 m. gruodžio 23 d. įsakymu Nr. JV-490 (toliau – **VSAR**). Todėl siūlome patikslinti Senamiesčio pagrindinio brėžinio reglamentų lentelės 6 pastabą ir Senamiesčio apsaugos zonos reglamentų lentelės 5 pastabą, kuriose VSAR suteikiamas savarankiškas prioritetas Tvarkymo plano reglamentų atžvilgiu.

14. Siūlome aiškiai reglamentuoti sklypų ir reglamentavimo zonų ribų santykį

Pasiūlymas. Aiškiai nustatyti reglamentavimo zonų ribų santykį su aktualiomis Nekilnojamojo turto registre (toliau – **NTR**) įregistruotų sklypų ir Senamiesčio Akte nustatytomis istorinių valdų (posesijų) ribomis.

Tais atvejais, kai šios ribos nesutampa, nustatyti, kuriam teritoriniam vienetui taikomi Tvarkymo plano rodikliai ir nuo kokio ploto jie skaičiuojami, taip pat aiškiai numatyti esamų žemės sklypų

⁵ LVAT 2020-05-13 nutartis administracinėje byloje Nr. eA-655-492/2020

ribų koregavimo galimybę, kai koregavimu siekiama jas suderinti su istorinių valdų ribomis ar pašalinti nustatytus ribų neatitikimus, nereikalauiant dėl to keisti Tvarkymo plano sprendinių.

Kartu nustatyti, kad vien NTR sklypo ribų neatitiktis istorinei posesijai, reglamentavimo zonai, kultūros paveldo objekto teritorijai ar faktiniam užstatymui savaime nesukuria pareigos keisti teisėtai suformuoto sklypo ribas ar pertvarkyti esamą teisėtą užstatymą.

Pagrindimas. Reglamentuojama zona Tvarkymo plane apibrėžiama kaip posesija arba jos dalis, tačiau jos riba ne visada sutampa su aktualiomis NTR sklypo, Akte (jo priede – BR Nr. 4) nustatytos istorinės posesijos ribomis ar faktinio teisėtai susiformavusio užstatymo struktūra. Dėl to nėra aišku, kuriam teritoriniam vienetui konkrečiu atveju turi būti taikomi Tvarkymo plano reglamentai ir nuo kokio ploto skaičiuojami užstatymo rodikliai.

Jeigu kartu su Tvarkymo plano įsigaliojimu ar jo integravimu į BP numatoma pripažinti netekusiu galios Vilniaus senamiesčio regeneravimo projekto koncepciją ir sklypų planą (TPDR Nr. T00054564), kuris šiuo metu reglamentuoja sklypų ribas Senamiestyje, Tvarkymo plane turėtų būti ne tik aiškiai nustatytas šių ribų tarpusavio santykis, bet ir numatyta galimybė, esant objektyviam pagrindui, koreguoti ar tikslinti reglamentavimo zonų ir (ar) sklypų ribas. Toks koregavimas ar tikslinimas turėtų būti galimas neinicijuojant viso Tvarkymo plano keitimo procedūros.

15. Siūlome patikslinti Senamiesčio apsaugos zonos reglamentų lentelės struktūrą arba pateikti jos taikymo paaiškinimus

Pasiūlymas. Siūlome skaidyti skirtingų reglamentų zonas į smulkesnes ir po vieną aiškų reglamentų rinkinį kiekvienai zonai. Jei tai neįmanoma siūlome reglamentų lentelės pastabose numatyti taisykles, iš kurių būtų aišku, kurie reglamentai, kurioje raidiniais indeksais pažymėtos reglamentų zonos dalyje yra taikomi. Taip pat siūlome atsisakyti tokių nuorodų, kaip „šiaurinėje dalyje“.

Pagrindimas. Būtina tikslinti aiškumo principo neatitinkančius sprendinius. Pateikiame pavyzdžius:

Teritorijos dalies žymėjimai	Istorinio priemėsčio pavadinimas	Teritorijos tvarkymo prioritetai	Užstatymo tipas / morfologinis tipas	Leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus			Vertybės teritorijos kodas Kultūros vertybių registre	Tyrimų privaldomumas/kitos pagrindimas
				Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (m)	Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus (iki 20% teritorijos plota)	Esamos vertikalės/ istorinės dominantės (karnizas ar bokšto aukštis)/ Planuojamos vertikalės (aukštybiniai gestai) (metrais)		
(Kodas)	(Pavadinimas)	(Tvarkymo prioritetai)	(Morfotipas)	(F)	(D)	(EV/ID/PV)	(VT)	(Tyrimai/kaita)
37-viz-Ant-ant-2	Antakalnis	urbanistinių struktūrų restauravimas, vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemėsčio morfologinio tipo ribose, istorinių viešųjų erdvių tvarkyba, pritaikymas kultūrinio turizmo reikmėms, prioritetinė viešoji erdvė - Sapiegu rūmų parkas. Sapiegu rezidencijos, trinitorių vienuolyno ir ligoninės statinių kompleksas (kodas 762) reglamentuojama reikšmingo kultūros paveldo apsaugos specialiojo planu – paveldotvarkos projektu	perimetris užstatymas, komponentinis, perimetris kvartalinis, galimas laivo planavimo	12	25	ID- Sapiegu rezidencijos, trinitorių vienuolyno ir ligoninės statinių kompleksas (kodas 762) - 23) Sapiegu rezidencijos, trinitorių vienuolyno ir ligoninės statinių komplekso Vėdpaties Jėzaus trinitorių bažnyčia-36	16084	privilegijai archeologiniai tyrimai/Saugomos Antakalnio vertingosios savybės, galimi reglamentuoti urbanistinės struktūros pokyčiai pagal kultūros paveldo vietovės vertinimo aktą [us].
		urbanistinių struktūrų restauravimas, vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemėsčio morfologinio tipo ribose	miesto vilos, sodybinių	12	18			

Neaišku, kokiai „37-viz-Ant-ant-2“ teritorijos daliai taikoma viršutinė eilutė, o kuriai – apatinė, kokiai teritorijai taikoma 20 proc. taisyklė sprendžiant dėl didžiausio leistino aukščio.

42-viz-Ant-cap-2	Sapieginė	gamtos ir urbanistinių struktūrų restauravimas, vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemėsčio morfologinio tipo ribose, istorinių erdvių tvarkyba- Vilniaus senųjų kapinių, vad. Šv. apaliulų Petru ir Pionko, kitų Sapiegu kapinių, kompleksas (kodas 36243) Vilniaus senųjų kapinių, vad. Antakalnio kapinių, kompleksas (kodas 36243)	miesto vilų, biokupa statyba, sodybinių užstatymas, galimi perimetris	12	16			*/Galimos urbanistinės struktūros vystymas, išsaugoti gamtos ir užstatymo silktas santykį.
			Teritorijos šiaurėje galimi perimetris, laivo planavimo	21	30			

Neaišku, kas yra šiaurinė dalis.

16. Siūlome aukštybiniams pastatams foninio aukščio reglamento netaikyti

Pasiūlymas: Į Tvarkymo planą būtina perkelti Bendrojo plano taisyklę, kad aukštybiniams pastatams foninis aukštis netaikomas. Šio pasiūlymo kontekste taip pat aktualus ir ankstesnis pasiūlymas foninį aukštį vadinti užstatymo aukščiu (vyraujančiu).

Pagrindimas: Šiuo aspektu Tvarkymo planas turi atitikti BP (TPĮ 4 str. 3 d.).

17. Iš Tvarkymo plano siūlome išbraukti naujas urbanistinės kalvos formavimo taisykles.

Pasiūlymas. Siūlome atsisakyti šių nuostatų „Visų aukštesnių nei 60 m nuo žemės paviršiaus pastatų bokštinių dalių aukšto plotas turi neviršyti 750 m²“; „Minimalus aukštybinių dalių atitraukimas nuo stilobato užstatymo linijos – 3 m. Atstumas tarp atskirai stovinčių bokštinių dalių (įtraukiant pastatą ir visus jo elementus, t.y. balkonus, lodžijas ir pan.) – ne mažiau kaip 25 m.“

Šios taisyklės neatitinka pastatyty, statomų, suprojektuotų ir projektuojamų objektų, kurie jau yra suderinti paveldosaugininkų (pvz. projektas „Horizontalai“ – Lviso 59), jos nėra aiškiai paveldosauginio pobūdžio ir riboja aukštybinių pastatų kalvos projektuotojų architektūrinę raišką.

18. Siūlome tikslinti Tvarkymo plano nuostatas dėl didelių transporto srautus pritraukiančių objektų.

Pasiūlymas. Siūlome nustatyti, kad:

- daugiabučiai gyvenamieji pastatai ir viešbučiai nelaikomi didelių transporto srautus pritraukiančiais objektais;
- ši nuostata išvis netaikoma sklypams ar jų grupėms, kurios ribojasi su B ir C kategorijos gatvėmis;
- ši nuostata netaikoma Senamiesčio dalyse, kurioms yra nustatyti T2.2 ir T2.3 režimai.

Pagrindimas. Tvarkymo planas (aiškinamojo rašto 7.7.8 punktą) nustato, kad Senamiesčio teritorijoje draudžiama didelių transporto srautus pritraukiančių naujų objektų statyba, tačiau nėra apibrėžimo, kas tai yra ir apie kokias statybos rūšis kalbama. Taip pat neįvertinama, kad Senamiestis ribojasi arba per jį eina pakankamai didelės miesto gatvės, kurioms būdingi dideli transporto srautai (Drujos, Šopeno, Žygimantų, Kosčiuškos). Prie šių gatvių yra didelės apimties objektų, kurie bus perstatomi, tvarkomi ir pritaikomi dabarties ir ateities poreikiams, kurie gali būti susiję ir su reikšmingais transporto srautais. Senamiesčio dalyse, kuriose leidžiamas atkūrimas taip pat neišvengiamai atsiranda didesni transporto srautai, todėl siekiant išvengti piktnaudžiavimo šia vertinamojo pobūdžio nuostata, ji neturėtų būti taikoma ten, kur nustatyti T2.2 ir T2.3 režimai.

19. Siūlome atsisakyti neproporcingų ribojimų naujų pastatų statybai gynybinės sienos ribose

Pasiūlymas: Siūlome atsisakyti šios nuostatos:

7.2.1. Naujų pastatų statyba Senamiesčio teritorijoje gynybinės sienos ribose galima tik kai vykdomi:

- tyrimais pagrįsti buvusio užstatymo tūrų atstatymo (tame tarpe ir architektūros interpretavimo) darbai;
- mažųjų kraštovaizdžio architektūros statinių¹⁷ statybos darbai;
- inžinerinių ir inžinerinių tinklų statybos darbai.

Pagrindimas: Siūlome šios nuostatos atsisakyti, kaip neproporcingai ribojančios kitų Tvarkymo plano sprendinių įgyvendinimą. Jei yra pakitusi nesusiformavusi urbanistinė struktūra, turi būti leidžiama nauja statyba, atitinkanti morfotipą ir kitus paveldosaugos reikalavimus.

20. Siūlome Tvarkymo planu nereglamentuoti konkursų privalomumo, nes tai nėra Tvarkymo planą tvirtinančio ministro kompetencija

Pagrindimas. Į Senamiesčio gynybinės sienos ribų reglamentus ir priemiesčių reglamentus urbanistinės struktūros atkūrimui įrašytas reikalavimas visais atvejais rengti atvirus konkursus urbanistinei idėjai atrinkti. Pastebėtina, kad pagal Architektūros įstatymą konkursų atvejus nustato savivaldybių tarybos, o ne kultūros ministras.

Pasiūlymas. Siūlome iš Tvarkymo plano šią nuostatą pašalinti.

21. Siūlome integruoti Medinių Šnipiškių urbanistinę viziją, parengtą Vilniaus miesto savivaldybės administracijos iniciatyva.

Pasiūlymas: Siūlome bendradarbiauti su Vilniaus miesto savivaldybės administracija, gauti iš jos Medinių Šnipiškių urbanistinės vizijos galutinę medžiagą ir zonose 29-viz-sni-ska-1-2, 29-viz-sni-ska-1-3, 29-viz-sni-ska-1-4, 29-viz-sni-ska-1-5 nenustatyti didesnių ribojimų nei 2026 metais buvo pristatyti visuomenei Medinių Šnipiškių urbanistinėje vizijoje, parengtoje Vilniaus miesto savivaldybės administracijos iniciatyva. Pastaba „galimi urbanistinės struktūros pokyčiai pagal kultūros paveldo vietovės vertinimo aktą(-us)“ tikslintina „galimi urbanistinės struktūros pokyčiai, nepažeidžiantys vertingųjų savybių pagal kultūros paveldo vietovės vertinimo aktą (-us)“.

Pagrindimas: Zonų 29-viz-sni-ska-1-2, 29-viz-sni-ska-1-3, 29-viz-sni-ska-1-4, 29-viz-sni-ska-1-5 morfotipai ir foniniai užstatymo aukščiai neatitinka Medinių Šnipiškių urbanistinės vizijos, suderintos su Medinių Šnipiškių žemės sklypų naudotojais ir valdytojais (nustatomi mažesni foniniai aukščiai, nenustatomi galimi morfotipai – komponentinis, atskirai stovinčių pastatų, perimetrinis). Atsižvelgiant į tai, kiek laiko ir resursų buvo skirta interesų derinimui rengiant Medinių Šnipiškių urbanistinę viziją, jos ignoravimas būtų nepateisinamas.

Kaitą apibrėžianti reglamentų lentelės grafa tikslintina taip, kaip nurodyta aukščiau, nes vertinimo aktai nėra teritorijų planavimo dokumentai ir jais pokyčiai neplanuojami, vertinimo aktai yra skirti saugotinioms vertingosioms savybėms fiksuoti.

II. Kiti susiję pasiūlymai

Kartu su pasiūlymais dėl Tvarkymo plano toliau teikiame ir susijusius siūlymus Ministerijai, KPD ir Vilniaus miesto savivaldybės institucijoms.

Siekiant išvengti perteklinio ir prieštaringo reglamentavimo **Ministerijos ir KPD prašome** užtikrinti šių teisės aktų panaikinimą nuo Tvarkymo plano įsigaliojimo dienos (tuo tikslu teisėkūros procesas turėtų būti pradėtas iš anksto):

- Lietuvos Respublikos kultūros ministro 2003 m. gruodžio 23 d. įsakymas Nr. ĮV-490 „Dėl Lietuvos Respublikos kultūros paminklo UIP Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamento patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 25-774);

- Kultūros vertybių apsaugos departamento prie Lietuvos Respublikos kultūros ministerijos direktoriaus (2003-2005 m.) 2005 m. balandžio 19 d. įsakymas Nr. Į-167 „Dėl Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo UIP – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinojo apsaugos reglamento patvirtinimo“ (Žin., 2005, Nr. 61-2193).

Siekiant panaikinti nebeaktualius ir su Tvarkymo plano sprendiniais besikertančius Vilniaus miesto savivaldybės teritorijų planavimo dokumentus **Vilniaus miesto savivaldybės administracijai ir tarybai siūlytume** vykdant Bendrojo plano koregavimą panaikinti Vilniaus senamiesčio regeneravimo projekto koncepciją ir sklypų planą (specialusis planas, TPDR Nr. T00054564), konstatavus, kad jis su reikiama pakeitimais yra visiškai integruotas į Tvarkymo planą ir Bendrąjį planą. Analogiška tvarka 2021 m. buvo panaikintas Vilniaus verbų etnokultūros kraštovaizdžio draustinio specialusis planas. Siūlome taikyti tapatią procedūrą.

Taip pat Vilniaus miesto savivaldybės administracijai ir tarybai siūlytume taikant TPĮ 27 str. (įskaitant būsimą jo redakciją, įsigaliosiančią 2027-07-01) naikinti šiuos su Tvarkymo plano sprendiniais nederančius teritorijų planavimo dokumentus:

- Žvėryno rajono detalusis planas, 1995 m., TPDR Nr. T00054568;
- Žvėryno šiaurinės dalies detalusis planas, 1998 m., TPDR Nr. T00054357;
- Teritorijos Kalvarijų, Lvovo ir Šeimyniškių gatvių sankirtoje nedidelių veiklos mastų detalusis planas, 1998 m., TPDR Nr. T00057627.
- Kitus senus ir nebeaktualius detaliuosius planus Senamiesčio apsaugos zonoje.

Maloniai prašome Jūsų apsvarstyti šiuos pasiūlymus ir esant galimybei jiems pritarti.

Dėkojame už bendradarbiavimą.

Pagarbiai

Generalinė direktorė

Ineta Rizgelė