



VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS

ĮSAKYMAS

DĖL ŽVĖRYNO DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMO SKLYPUOSE SĖLIŲ G. 50 (KADASTRO NR. 0101/0031:463), SĖLIŲ G. 52 (KADASTRO NR. 0101/0031:506), SĖLIŲ G. 54 (KADASTRO NR. 0101/0031:171) IR GRETIMOJE TERITORIJOJE INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU TVIRTINIMO

Nr.
Vilnius

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 „Dėl Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“ patvirtintomis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis ir atsižvelgdama į Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos 2026 m. birželio 3 d. teritorijų planavimo dokumento patikrinimo aktą Nr. REG55512819:

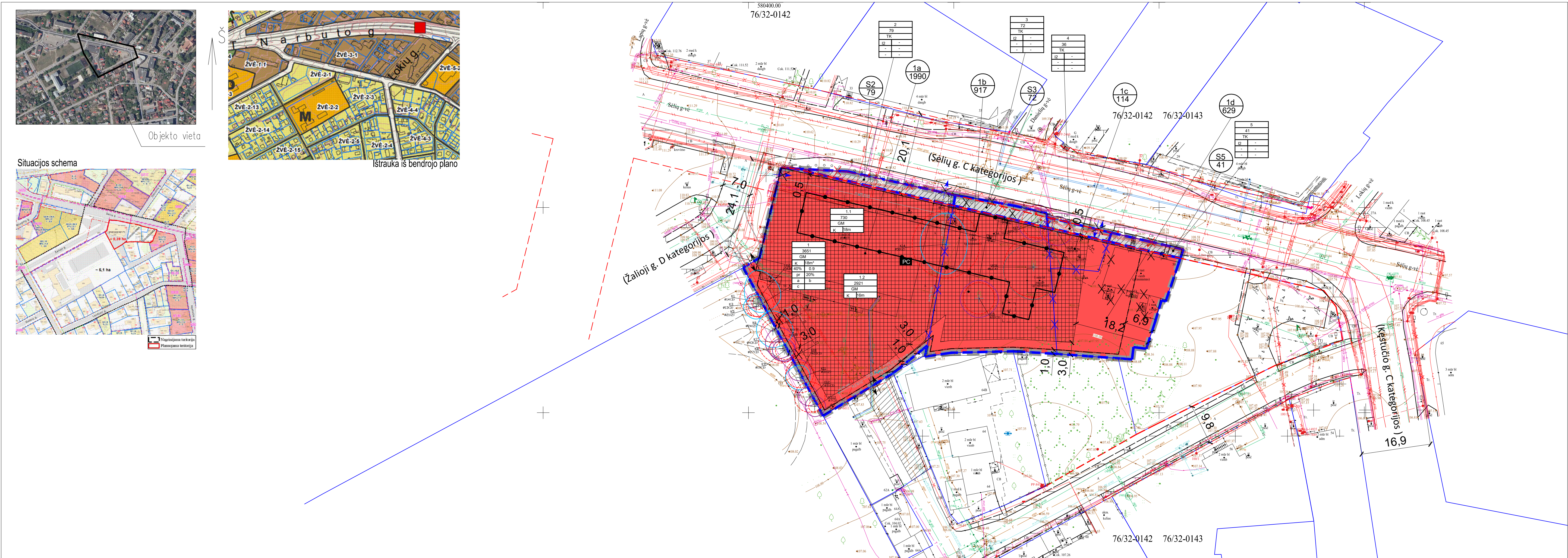
1. T v i r t i n u Žvėryno rajono detaliojo plano (TPD registracijos Nr. T00054568), patvirtinto Vilniaus miesto valdybos 1995 m. sausio 12 d. sprendimu Nr. 82V „Dėl Žvėryno rajono plano patvirtinimo“, sprendinių koregavimą sklypuose Sėlių g. 50 (kadastro Nr. 0101/0031:463), Sėlių g. 52 (kadastro Nr. 0101/0031:506), Sėlių g. 54 (kadastro Nr. 0101/0031:171) ir gretimoje teritorijoje inicijavimo sutarties pagrindu, kurio tikslai – nekeičiant nustatytos sklypų žemės naudojimo paskirties pakeisti žemės sklypų ribas ir plotus, pagal poreikį juos sujungti ir padalyti, esant galimybei prijungti įsiterpusį valstybinės žemės plotą ir nustatyti planuojamos teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis galiojančiais teisės aktais bei Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (TPD registracijos Nr. T00086338) sprendiniais (Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje teritorijų planavimo dokumentas Nr. K-VT-13-23-774). Pagrindinis brėžinys pridedamas.

2. N u s t a t a u, kad:

2.1. žemės sklypo Nr. 1 naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT), naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K);

2.2. žemės sklypų Nr. 2–5 naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT), naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);

2.3. planavimo organizatorius patvirtintą detalų planą nustatyta tvarka per 5 darbo dienas turi pateikti įregistruoti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre.



TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI												
SKLYPO NR.	SKLYPO DALIES NR.	SKLYPO DALIES PLOTAS M ²	TERITORIJOS NAUDOJIMO TIPAS	PRIVALOMIEJI TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI						PAPILDOMI TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI		
				ŽEMES NAUDOJIMO PASKIRTIS	ŽEMES NAUDOJIMO BŪDAS	NUO ŽEMES PAVIRŠIAUS M	ALTI-TUDE M.	UŽSTATYMO TANKIS %	UŽSTATYMO TIPAS	UŽSTATYMO TANKIS %	MAŽIAUSIAS M ²	DIČIAUSIAS M ²
1. Sklypas susideda iš sklypų: Sėlių g. 50, 01010031:463, Sėlių g. 52, 01010031:506, Sėlių g. 54, 01010031:171 ir valstybinės žemės	1a. Sėlių g. 54, 01010031:171 1b. Sėlių g. 52, 01010031:506 1c. valstybinė žemė 1d. Sėlių g. 50, 01010031:463	1990 kv.m. 917 kv.m. 114 kv.m. 629 kv.m.	Miši gyvenamoji teritorija (GM)	kita (KT)	komerinės paskirties objektų teritorijos K	18m	127.00	40 %	0.9	pr/ perimetris kvartalinis	-	20%
1.1. Reglamentinė zona susideda iš sklypų: Sėlių g. 50, 01010031:463, Sėlių g. 52, 01010031:506, Sėlių g. 54, 01010031:171 ir valstybinės žemės	1.2. Reglamentinė zona susideda iš sklypų: Sėlių g. 50, 01010031:463, Sėlių g. 52, 01010031:506, Sėlių g. 54, 01010031:171	730 kv.m. 2921 kv.m.				18m	127.00					
2. Sklypa sudaro dalis Sėlių g. 54, 01010031:171		79 kv.m.	Inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK)	kita (KT)	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2	-	-	-	-	-	-	-
3. Sklypa sudaro dalis Sėlių g. 52, 01010031:506		72 kv.m.	Inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK)	kita (KT)	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2	-	-	-	-	-	-	-
4. Sklypa sudaro valstybinė žemė		36 kv.m.	Inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK)	kita (KT)	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2	-	-	-	-	-	-	-
5. Sklypa sudaro dalis Sėlių g. 50, 01010031:463		41 kv.m.	Inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK)	kita (KT)	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2	-	-	-	-	-	-	-
55.		41 kv.m.										

PASTABOS:

- Nuo gretimų sklypų iki projektuojamų sklype pastatų ar turinčių stogo konstrukciją inžinerinių statinių išlaikomas 3 m atstumas, jeigu projektuojamų pastatų aukštis neviršija 8,5 m aukščio. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Šių atstumų galima nesilaikyti gavus besiribojančių sklypų savininkų sutikimą. Reikalavimai netaikomi miestų senamiestyse, centruose ir kitose miesto dalyse, kur yra perimetris užstatymas. Rekonstruojant ar remontojuojant pastatus nepriklausomai ar šie išlaiko norminį atstumą iki sklypo ribos ir aukščio santykį, gali būti išlaikomas esamas pastatų aukštis.
- Sklypo ribose vadovaujančios STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" turi būti užtikrinamas minimalus norminis parkavimo vietų skaičius. Automobilinių stovėjimo vietų reikalavimai gali būti mažinami savivaldybės tarybos sprendimais ir kitais teisės aktų pakeitimais. Objektui privalomas automobilių stovėjimo vietos, pagal savivaldybės nustatytą tvarką, leidžiama įrengti tarp gatvių raudonųjų linijų, taip kompensuojant pagal teisės aktus privalomas automobilių stovėjimo vietas, neįrengtas sklype. Šios vietos negali būti rezervuojamos, privalo būti bendro naudojimo, gali būti apmokestinamos.
- Techninio projekto stadijoje žinant tikslias pastatų koordinatas bus išimtos sąlygos inžinerinių tinklų iškilimui ar perklojimui. Naujai projektuojamiems tinklams bus nustatomos apsaugos zonos. Tikslūs inžinerinių tinklų prisijungimo sprendiniai bus atlikti žinant tikslias pastatų vietas ir tikslų abonentų skaičių, bei elektros energijos bei vandens tiekimo ar nuotekų šalinimo ir kitus poreikius.
- Detaliojo plano lygmenyje konkretūs saugotini medžiai nenustatomi, atliekama medžių taksacija. Detaliojo plano apimtyje vertinat, kad po dalimi sklypo planuojamas požeminis parkavimas, sunaikintus medžius būtina atsdinti pagal Vilniaus Miesto Savivaldybės Tarybos sprendimu „Dėl Tarybos 2016-05-11 sprendimo Nr. 1-446 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklių tvirtinimo“ pakeitimo (2021 m. spalio 27 d. Nr. 1-1211) patvirtintas taisyklės.

Techninio projekto stadijoje želdynai tvarkomi vadovaujančios želdynų įstatymu, Lietuvos Respublikos Vyriausybės Nutarimu „Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtinimo“, Lietuvos Respublikos Aplinkos Ministro įsakymu „Dėl sodmenų kokybės reikalavimų patvirtinimo“, Lietuvos Respublikos Aplinkos Ministro įsakymu „Dėl viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ vertinti medžiai pagal galimybes išsaugomi, numatant kirtimą turi būti numatytos kompensacinės priemonės. (Numatant saugomų medžių (išskyrus invazinius augalus pvz. uosialapys klevis) kirtimą, taikomas adekvatus kompensavimas naujais želdiniais- kertamo medžio diametro kompensuojamas tokia pat sodmenų medžių diametro suma, papildomai numatoma galimybė kompensuoti krūmų masyvais, kur 1 cm medžio kamieno diametro yra tolygus 2 m² krūmų masyvo plotui (jei sodinukai 60-80 cm sodinukai, 2-4 vnt./m² tankiu, priklausomai nuo augalo rūšies). Tikslūs poreikis nustatomas techninio projekto rengimo metu pagal konkrečias pastato ar pastatų vietas ir jų išdėstymą sklype.

- Priklausomasis želdynas pritaikomas viešai rekreacijai.
- Teritorijos ir žemės sklypas ir (ar) jų dalis, patenkančias į gatvių raudonąsias linijas, suformuoti atskirais sklypais numatant jų perdavimą Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka. Siūlytina šiuos sklypus perduoti paramos sutartimi.
- BP aiškinamojo rašto įvade nurodytos šios sąlykos:
Užstatymo aukštis (vyraujantis) 3 aukštai - teritorijoje planuojamas vyraujantis pastatų aukštis. Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skaičius) - nereglamentuojamas. Vilniaus miesto bendrojo plano dokumente nurodomas aukštų skaičius arba pastatų aukštis metrais kvartale, kurį gali viršyti ne daugiau kaip 20 procentų pastatams užstatyti ir numatomo užstatyti ploto kvartale. Šiuo detaliojo plano planuojamų pastatų aukštis skaičius 3, viršijimas nenumatomas. O pastatų aukštį 18m galima viršyti ne daugiau kaip 20 procentų pastatams užstatyti ir numatomo užstatyti ploto sklype. Leistinas užstatymo intensyvumas: iki 0.9 (galioja 18 reglamentais: papildomi reglamentai numatyti Nekilnojamojo kultūros paveldo brėžiniuose ir reglamentų lentelėje (BP Aiškinamojo rašto priedas 2). Pagal Nekilnojamojo kultūros paveldo brėžinį perimetrimis - kvartaliniams užstatymui taikomas užstatymo intensyvumas - 1,2 ir vadovaujantis Nekilnojamojo kultūros paveldo aiškinamojo rašto 4 pastaba (55 ps.). BP nustatyti istorinių priemiesčių dalių užstatymo tipai gali būti keičiami per detaliojo plano procedrą. Detaliaisiais planais naujai nustatyti užstatymo parametrai neturi viršyti maksimalių BP nustatytų konkrečiai priemiesčių dalių užstatymo parametru. Atsižvelgiant į tai kas išdėstyta, maksimalus užstatymo intensyvumas - nustatomas 0.9 nustatytas perimetriniam kvartaliniams užstatymui konkrečiai priemiesčio daliai VIZ-VZER-4)

- Užstatymo zonoje esami pastatai gali būti griauunami, remontuojami, rekonstruojami ar naujai statomi

SUTARTINIAI ŽYMEJIMAI	
	Detaliojo plano planuojama teritorijos riba
	Griaujami pastatai
	Esama važiuojamoji dalis
	Esamų sklypų ribos
	Naikinama sklypo riba
	Naujos sklypo ribos
	Statytos riba
	Gatvės raudonoji linija (naikinamos)
	Planuojamos gatvės raudonoji linija
	Skirtingų reglamentų riba
	Komerinės paskirties objektų teritorija
	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
	Prekybos centras
	Išvažiavimo - išvažiavimo kryžys
	Detaliojo plano naikinami esami įvažiavimai - išvažiavimai
	Statytos zona
	Servitutas
	1 - Sklypo numeris 2114 - Sklypo plotas (kv.m.)
	T - Teritorijos naudojimo tipas (GM; GG-Mišri gyvenamoji teritorija; gyvenamoji teritorija)
	1 - Žemės naudojimo būdas
	2 - Leistinas pastatų aukštis m. (aukštų skaičius)
	3 - Leistinas užstatymo tankis
	4 - Leistinas užstatymo intensyvumas
	5 - Užstatymo tipas
	6 - Priklausomųjų želdynų ir želdynų teritorijų dalis (%)
	a - rengiant techninį projektą numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis. Užstatymo ir viešųjų erdvių struktūros formuojamos pagal teritorijų būdingus istorinius erdvių formavimo principus. Priklausomasis želdynas pritaikomas viešai rekreacijai. Statinių projektavimo metu suprojektuoti pėsčiųjų judėjimo ryšius.
	b - Didžiausia leidžiama dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės 40% siūlomos kompensavimo priemonės, jeigu šis procentas būtų viršytas.
	c - Didžiausias sodinamumas / infiltravimas (t. tarpo - požeminis) c - sklype galimi keli mažmeninės prekybos objektai. Vieno iš jų plotas gali būti esamas kaip registruotos maisto prekių parduotuvės su vaistine. Unikalaus daikto numeris - 1095-8021-4013 Žymėjimas plane -1E1P Bendras plotas: 984.79 kv. m. kitų didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas gali būti iki 500 kv. m.

Poslaugos Nr. TIIŠ1-20231206-085010
Prasymas ir ED duomenys priimti: 2024-01-19
Požeminis? link? poslaugos Nr. TIIŠ2-20230905-047081
Aukštų sistema: LAS07
Kordinatų sistema: LKS-94m.
Geoido modelis: LTU200

UAB "TIRETAS"		Objektas: Topografinis planas	
UAB "Tiretas", 135904788, LT-04310 Vilnius Vido Maculavicius g. 53 - 205 kab.		Adresas: Vilnius m., Šilų g. 48.	
Užsakovas: UAB "Solarcamp"		Užsakovas: UAB "Solarcamp"	
Pareigos	V. Pavard?	Pareigos	Data
Dirb. pavardutojo	D. Rimkus		2023.12.05
		Topografinis planas	
		Mastelis	
		1:500	
		Lapas/ap? sk.	
		2/3	
		Užsakymas	
		24/01-2490	
Kvalifikacijos požymiai: Projektavimas, Topografinis planas, 2020. METAJ.GEDBEBEZINES parosaras, spalvotas.jpg			
ATSTATO NR.	PROJEKTO AUTORIAUS UAB "GERI PROJEKTA" PAMENKALNIO G. 25-12, VILNIUS, TEL 68667252		
PV.	S. KAZLAUSKIENE		
ARCH.	T. BERNATAVICIUS		
ETAPAS	INICIATORIUS		
DP	UAB „Baltisches haus“		
PAGRINDINIS BRĖZINYS M 1:500		DALIS	LAPAS
		LAPU	

DETALŪS METADUOMENYS

Dokumento sudarytojas (-ai)	Vilniaus miesto savivaldybė 188710061, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL ŽVĖRYNO DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMO SKLYPUOSE SĖLIŲ G. 50 (KADASTRO NR. 0101/0031:463), SĖLIŲ G. 52 (KADASTRO NR. 0101/0031:506), SĖLIŲ G. 54 (KADASTRO NR. 0101/0031:171) IR GRETIMOJE TERITORIJOJE INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU TVIRTINIMO
Dokumento registracijos data ir numeris	2026-06-26 Nr. 30-1647/26
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	2026-06-26 10:52:15 (GMT+03:00)
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žyme nurodytas laikas	2026-06-26 10:52:26 (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	1
Pagrindinio dokumento pridedamų 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 (2026-06-26 12:40:45)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2026-06-26 12:40:45 Dokumentų valdymo sistema „Avilys“