



## VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA

UAB „Žirmūnų baldų centras“

2025-11- Nr.  
į 2025-06-16 prašymą

Monikai Žvaliauskienei

El. p. monikazvaliauskiene@gmail.com

**DĖL GAUTO 2025-06-16 PASIŪLYMO REG. NR. E674-71/25 INICIJUOTI DETALIOJO PLANO KOREGAVIMĄ PAKARTOTINIO IŠNAGRINĖJIMO (ŽIRMŪNŲ G. 70)**

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius (planavimo organizatorius) vadovaudamasis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo (toliau – TPI) 6 straipsnio 3 dalimi, Pasiūlymų teikimo dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2013 m. gruodžio 18 d. nutarimu Nr. 1265 „Dėl pasiūlymų teikimo dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (toliau – Aprašas), 9 punktu išnagrinėjo Jūsų 2025-06-16 pateiktą pasiūlymą reg. Nr. E674-71/25 (toliau – Pasiūlymas) dėl detaliojo plano koregavimo sklype Žirmūnų g. 70 (kadastro Nr. 0101/0023:91) ir sklype (kadastro Nr. 0101/0023:338) ir teikia šį sprendimą dėl Pasiūlymo atmetimo žemiau nurodytais sprendimo priėmimo motyvais. Pažymėtina, kad atsakymas teikiamas pakartotinai išnagrinėjus prašymą, po to kai 2025-09-29 Lietuvos administracinių ginčų komisija (toliau – Komisija) sprendimu UAB „Žirmūnų baldų centras“ skundą dėl 2025-06-26 Administracijos rašto Nr. A256-890/25 „Dėl prašymo inicijuoti detaliojo plano koregavimą atmetimo“ patenkino visiškai ir įpareigojo Administraciją iš naujo išnagrinėti pareiškėjos UAB „Žirmūnų baldų centras“ Prašymą.

Patiksliname, kad Prašymą teikiate galiojančio Vilniaus miesto valdybos 2000-03-02 sprendimu reg. Nr. 420 V „Dėl Sklypo Žirmūnų g. 70 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto Sklypo Žirmūnų g. 70 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano (TPD Nr. T00055717) (toliau – Detalusis planas), nustatant šiuos planavimo tikslus „*Nekeičiant pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties ir naudojimo būdų padalinti žemės sklypą, unikalus Nr. 0101-0023-0091, kadastro Nr. 0101/0023:91, Žirmūnų g. 70, Vilnius ir nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu (TPD Nr. T00086338)*“ (kalba netaisyta).

Detalioju planu suplanuotoje teritorijoje suformuotas vienas sklypas, kuriame nustatyti šie reglamentai: sklypas padalintas į 2 reglamentines zonas: Žirmūnų g. 70 PK1 (~2,10 ha) ir Žirmūnų g. 70 K2 (~0,85 ha). Reglamentinėje zonoje Žirmūnų g. 70 PK1 nustatytas teritorijos naudojimo būdas – pramonės ir komercijos teritorija, užstatymo tankis – 70%, užstatymo aukštis - <40 m, 1-9 aukštų.

Prašyme dėstote šiuos argumentus: „*Nagrinėjamu atveju, pagal planavimo iniciatoriaus siekiamus tikslus, Detalusis planas neprivalo būti keičiamas, nes: 1) Detaliojo plano koregavimu*

*siekiamo atidalinti Pastato eksploatavimui reikalingą Žemės sklypo dalį į atskirą žemės sklypą iš esmės nekeičiant viso privalomo teritorijos naudojimo reglamento, todėl numatomi sprendiniai iš esmės neprieštarauš visoms išduotoms teritorijų planavimo sąlygoms. Be to, Detaliojo plano rengimo ir tvirtinimo metu išduotos sąlygos galiojo 3 metus (Lietuvos Respublikos statybos ir urbanistikos ministerijos 1996-11-22 įsakymu Nr. 170 patvirtintų Teritorijų planavimo dokumentams rengti sąlygų parengimo ir išdavimo taisyklių 12 p.) ir dalis Detaliojo plano sprendinių pagal išduotas sąlygas yra jau įgyvendinti. Remiantis aukščiau pateiktu VTPSI išaiškinimu pagal TPĮ 28 straipsnio 5 dalį prievolės keisti teritorijų planavimo dokumentą tokiu atveju nėra. 2) numatoma keisti ne visą TPĮ 18 straipsnio 1 dalyje nustatytą teritorijos naudojimo reglamentą.“.*

Atsakydami į Prašyme pateiktą argumentą Nr. 1 pažymime, kad atskiriant sklypo dalį pastatui Žirmūnų g. 70 A (unikalus Nr. 4400-5609-8545) bus paveikta visa Detaliojo plano suplanuota teritorija, nes šio Detaliojo plano sprendinys – suformuotas vienas sklypas, kurį reikės padalinti ir naujai suformuotiems sklypams nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą.

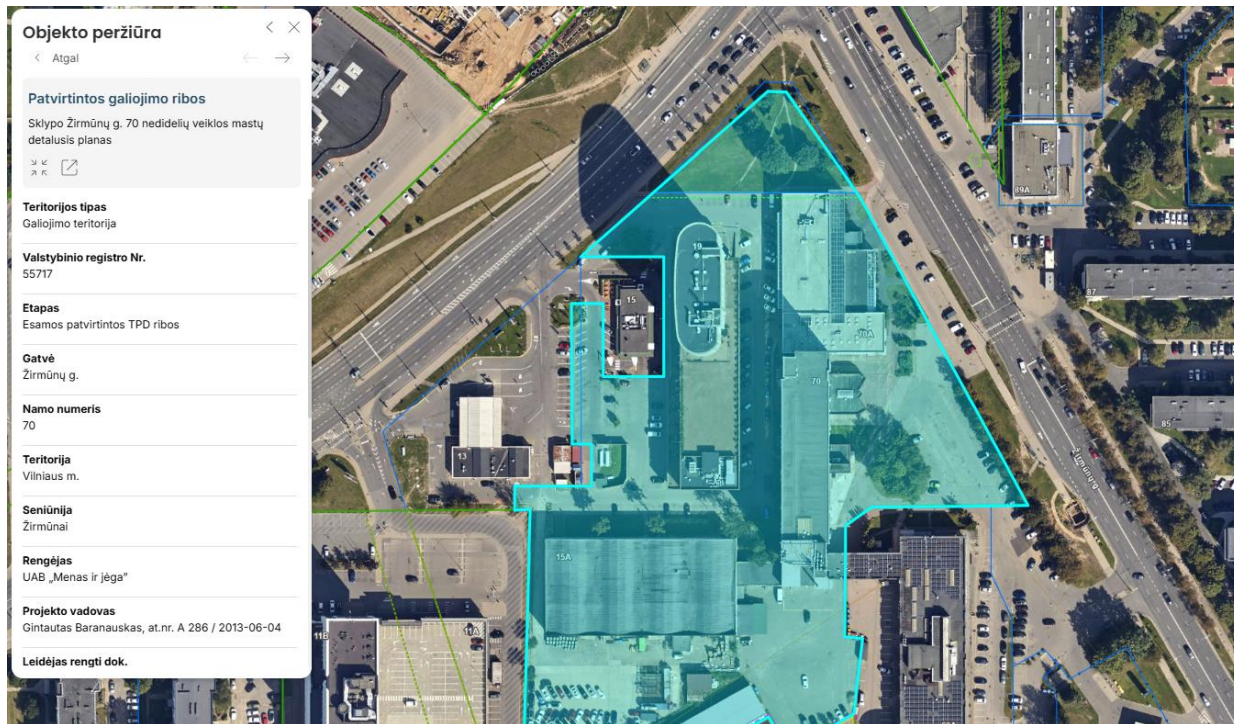
TPĮ 28 straipsnio 4 dalyje nustatyta, kad kompleksinio teritorijų planavimo dokumentai keičiami, kai sprendimą rengti tą teritorijų planavimo dokumentą priėmusios valstybės ar savivaldybės institucijos nusprendžia rengti naują (jį keičiantį) to paties lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentą anksčiau suplanuotai arba didesnei teritorijai, į kurią patenka anksčiau suplanuota teritorija (išskyrus atvejus, kai planuojama teritorija sumažėja pasikeitus administracinių vienetų ar gyvenamųjų vietovių teritorijų riboms), o to paties straipsnio 5 dalyje nurodyta, kad kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas turi būti keičiamas, kai numatomi kompleksinio teritorijų planavimo dokumento sprendiniai neatitinka teritorijos planavimo sąlygų, išduotų rengiant patvirtintą teritorijų planavimo dokumentą, ir reikia kreiptis visų naujų teritorijos planavimo sąlygų visoje anksčiau suplanuotoje teritorijoje ir (ar) kai visoje anksčiau suplanuotoje teritorijoje numatoma keisti visas galiojančiame kompleksinio teritorijų planavimo dokumente pagal teritorijų planavimo lygmenį nustatytas teritorijos naudojimo privalomasias nuostatas, privalomuosius reikalavimus arba privalomą teritorijos naudojimo reglamentą. TPĮ 28 straipsnio 6 dalyje nustatyta, kad kompleksinio teritorijų planavimo dokumentai, jeigu jų neprivaloma keisti pagal šio straipsnio 5 dalį, gali būti koreguojami taisant technines klaidas, keičiant kompleksinio teritorijų planavimo dokumento sprendinius, nustatant papildomus sprendinius ar kai yra priimtas teismo sprendimas, kad kompleksinio teritorijų planavimo dokumento sprendinys (sprendiniai) neteisėtas (neteisėti), jeigu dėl teismo sprendimo neatsiranda pagrindas naikinti arba keisti kompleksinio teritorijų planavimo dokumentą.

Pagal Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių (toliau – Taisyklės) 315 punktą: „Konkrečiu atveju planavimo organizatorius nusprendžia, ar detalusis planas turi būti keičiamas, ar gali būti koreguojamas, išskyrus šiame punkte nurodytus atvejus, kai detalusis planas turi būti keičiamas. Detalusis planas turi būti keičiamas šiais Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 5 dalyje nustatytais vienu ar keliais atvejais, išdėstytais toliau. Taisyklių 315.1. nurodyta, kad, kai numatomi sprendiniai neatitinka planavimo sąlygų, išduotų rengiant patvirtintą detalųjį planą, ir reikia kreiptis visų naujų planavimo sąlygų visoje planuojamoje teritorijoje. Pažymėtina, kad keičiantis Detaliojo plano suplanuoto sklypo riboms ir kitiems reglamentams, turės būti kreipiamasi dėl planavimo sąlygų visoje suplanuotoje teritorijoje.

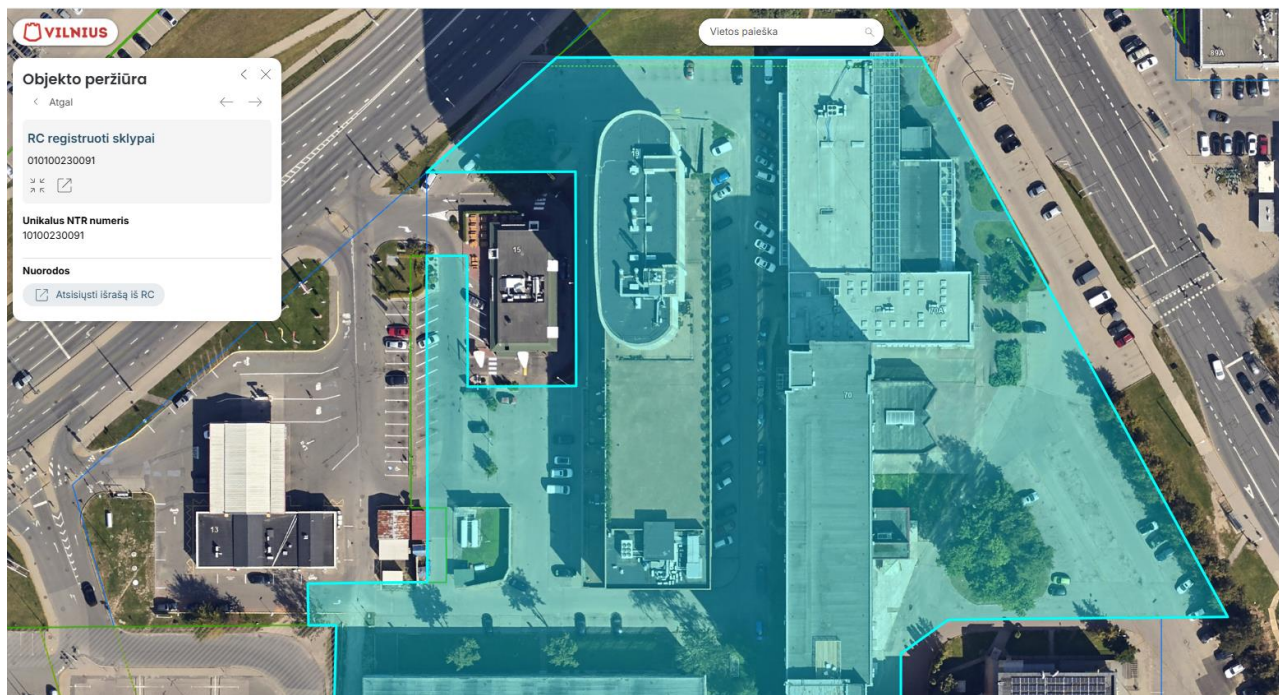
Taisyklių 315.2. visoje planuojamoje teritorijoje numatyta keisti visą galiojančiame detaliojame plane nustatytą TPĮ 18 straipsnio 1 dalyje nurodytą teritorijos naudojimo reglamentą“.

Pažymėtina, kad pagal TPĮ 28 straipsnio 5 dalį, kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas turi būti keičiamas, kai numatomi kompleksinio teritorijų planavimo

dokumento sprendiniai neatitinka teritorijos planavimo sąlygų, išduotų rengiant patvirtintą teritorijų planavimo dokumentą, ir reikia kreiptis visų naujų teritorijos planavimo sąlygų visoje anksčiau suplanuotoje teritorijoje ir (ar) kai visoje anksčiau suplanuotoje teritorijoje numatoma keisti visas galiojančiame kompleksinio teritorijų planavimo dokumente pagal teritorijų planavimo lygmenį nustatytas teritorijos naudojimo privalomasias nuostatas, privalomuosius reikalavimus arba privalomą teritorijos naudojimo reglamentą.



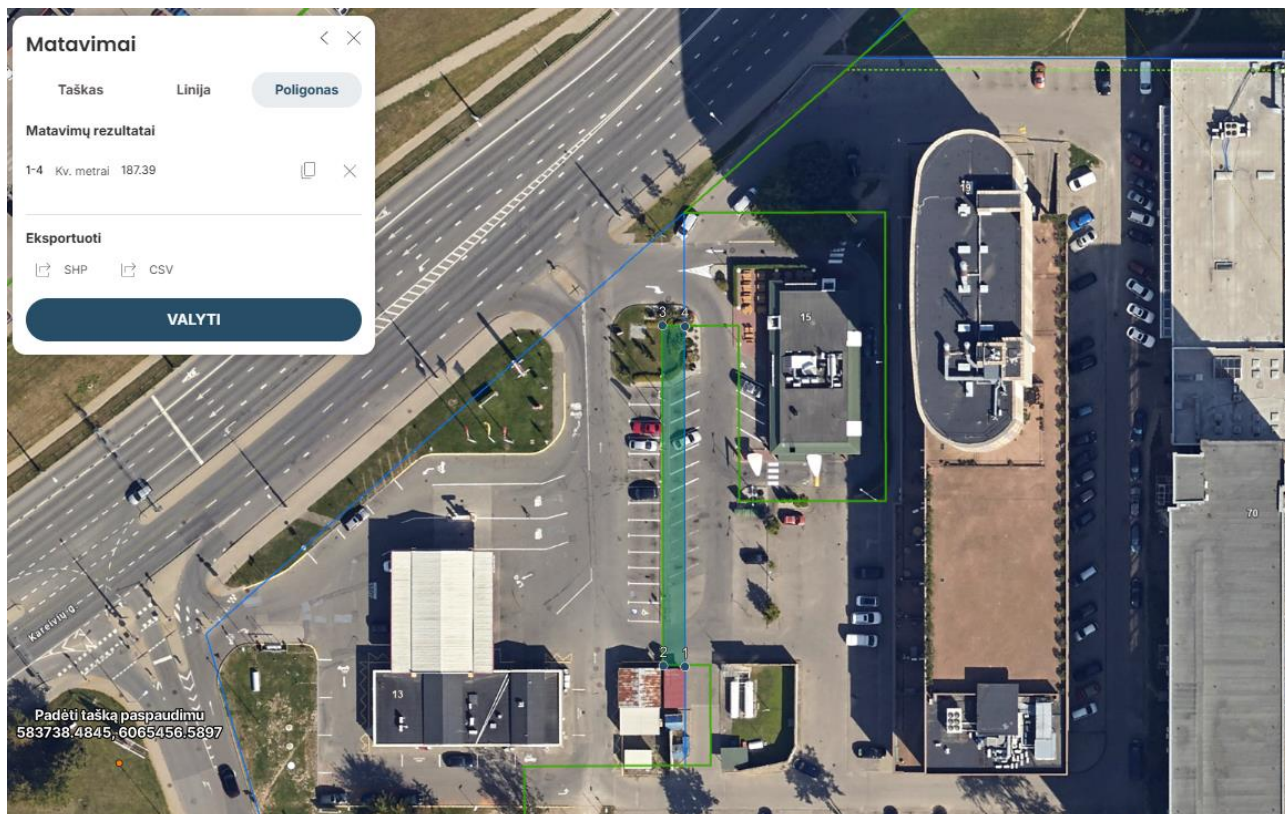
Pav. 1 Ištrauka iš maps.vilnius.lt žemėlapių: Detaliuoju planu suplanuota teritorija.



Pav. 2 Ištrauka iš maps.vilnius.lt žemėlapių: sklypo Žirmūnų g. 70 (kadastro Nr. 0101/0023:91) ribos.

Taisyklių 261 punkte nurodyta, kad Detaliuosiuose planuose nustatomas fiziniams ir juridiniams asmenims ar kitoms organizacijoms privalomas teritorijos naudojimo reglamentas nurodytas TPĮ 18 straipsnio 1 dalyje. TPĮ 18 straipsnio 1 dalyje pasakyta, kad be kitų reglamentų, užstatymo intensyvumas ir užstatymo tankis turi būti nustatomi detaliuosiuose planuose.

Vadovaujantis TPĮ 2 straipsnio 39 punktu užstatymo intensyvumas – visų pastatų antžeminės dalies patalpų, įskaitant cokolinių aukštų ir naudojamų pastogių patalpas, bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu, taip pat to paties straipsnio 40 punktu užstatymo tankis – pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršius, santykis su žemės sklypo plotu. Vadinasi, užstatymo intensyvumo ir užstatymo tankio rodikliai negali būti nustatomi tik sklypo daliai.



Pav. 3 Ištrauka iš maps.vilnius.lt žemėlapių: Detaliuoju planu suplanuota apie 187 m<sup>2</sup>

Pažymėtina, kad galiojančio Detaliojo plano koregavimas šiuo atveju netinka, nes vadovaujantis TPĮ 28 straipsnio nuostatomis ir Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 319 p., nes koregavimo atveju, senas detalusis planas lieka galioti. Detaliojo plano reglamentai liktų galioti apie 187 m<sup>2</sup> Kareivių g. 13 (kadastro Nr. 0101/0023:24) sklypo dalyje, tai yra neapimtų viso Kareivių g. 13 (kadastro Nr. 0101/0023:24) ir neatitiktų TPĮ keliamų reikalavimų užstatymo tankumo, užstatymo intensyvumo nustatymui ir kita.

Taisyklių 247 punkte nurodyta, jog detaliųjų planų objektai: esamos arba naujai planuojamos miestų ir miestelių dalys, jų kvartalai ir esamos arba naujai planuojamos kaimų kompaktiškai užstatytos teritorijos, jų kvartalai. Pagal Taisyklių 256 punktą parengiamuoju etapu planavimo organizatorius nurodo planuojamą teritoriją, parengia ir patvirtina planavimo darbų programą ir atlieka kitus veiksmus nurodytus Taisyklėse. Minėto teisės akto 257 punkte nurodyta, kad planavimo organizatorius nustato planuojamos teritorijos ribas, o 257.2, 257.3 punktuose patikslinamos bei detalizuojamos nuostatos kuo remiantis nustatoma planuojama teritorija. Pagal TPĮ 17 straipsnio 5 dalį mažiausias detaliuoju planu planuojamas objektas – kvartalas. TPĮ 17

straipsnio 7 dalį nurodoma, kad kvartalo, kaip planuojamos teritorijos, ribos kiekvienu konkrečiu atveju nustatomos planavimo darbų programoje, vadovaujantis šio įstatymo 2 straipsnio 10 dalį nurodytais požymiais ir atsižvelgiant į konkrečius planavimo tikslus ir detaliojo plano uždavinius. TPI 2 straipsnio 10 dalyje apibrėžta, kad kvartalas – gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos teritorijos struktūros elementas, kuri mažiausiai iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai – žemės reljefo formos, vandens telkiniai, želdiniai, antropogeniniai komponentai ir kt.

Taigi, pagal TPI apibrėžtą kvartalo sąvoką ir Taisyklių 257.2 bei 257.3 punktus nustatytus reikalavimus, kvartalas yra uždaro kontūro teritorijos struktūros tam tikro ploto vienalytis (nedalomas) elementas, apribotas aiškiai identifikuojamu kontūru. Pažymėtina ir tai, kad TPI 1 straipsnio 1 dalį yra įtvirtinta, kad šio įstatymo tikslas – užtikrinti darnią teritorijų plėtrą ir racionalią urbanizaciją, nustatant teritorijų planavimo proceso sprendinių sistemiškumo, skirtingo lygmens dokumentų suderinamumo ir tarpusavio poveikio reikalavimus, sudaryti sąlygas gamtinės ir antropogeninės aplinkos darnai, urbanistinei kokybei, išsaugant vertingą kraštovaizdį, biologinę įvairovę, gamtos ir kultūros paveldo vertybes. Aukščiau minėtas planuojamos teritorijos „iškarpymas“ (teritorijos dalių neįtraukimas į apibrėžtą planuojamą teritoriją) neužtikrina kompleksinės, racionalios bei darnios teritorijų planavimo plėtros.

Apibendrinant tai, kas išdėstyta, siūlome rengti Detaliojo plano keitimą, apimant sklypus visoje Detaliuoju planu suplanuotoje teritorijoje, taip pat apimti teritoriją, atitinkančią kvartalo apibrėžimą, papildomai planuojant sklypą Kareivių g. 13 (kadastro Nr. 0101/0023:24), sklypą Kareivių g. 15 (kadastro Nr. 0101/0023:36), ir laisvos nesuformuotos žemės dalį iki Kareivių gatvės raudonųjų linijų ir galiojančio Sklypų Vilniuje, Kareivių g. 11A (kad. Nr. 0101/0023:67, 0101/0023:68, 0101/0023:69) detaliojo plano (TPD Nr. T00059531) ribos.

Planavimo organizatorius, su prašymu pateiktą argumentaciją, įvertinęs įvykusių gyvų pasitarimų metu ir Ginčų Komisijai Inicijatoriaus pateiktą medžiagą, siūlo planuoti teritoriją mažesne apimtimi, nei nurodyta ankstesniame planavimo organizatoriaus rašte 2025-05-07 reg. Nr. A51-77447/25. Siūloma planuoti teritoriją apibrėžta prie šio rašto pridedamoje schemoje.

PRIDEDAMA: Siūlomos planuoti teritorijos riba, atliekant Detaliojo plano keitimą. 1 puslapis.

Administracijos direktorius

Adomas Bužinskas

Agnė Motiejauskaitė, tel. 211 2648 el. p. [Agne.Motiejauskaite@vilnius.lt](mailto:Agne.Motiejauskaite@vilnius.lt)

Šis atsakymas per vieną mėnesį nuo jo gavimo dienos gali būti skundžiamas Lietuvos administracinių ginčų komisijai (Vilniaus g. 27, LT-01402 Vilnius) ar Regionų administraciniam teismui (Žygimantų g. 2, LT-01102 Vilnius) Lietuvos

Respublikos viešojo administravimo įstatymo, Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo ir Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka



- Sutarminiai ženklai:**
- Registru c. sklypai
  - Registru c. (netikslų mat.) sklypai
  - Registru c. inž. statiniai
  - Apskritys ir Registru c. laikini sklypai
  - MPD suformuoti sklypai
  - Saugomos gamtinės teritorijos
  - Valstybiniai miškai
  - DP patvirtintos galiojimo ribos
  - DP sklypai
  - DP patvirtintos RL
  - SP patvirtintos RL
  - DP koncepcijų RL
  - Schemos patvirtintos RL
  - DP rengiamos RL
  - SP rengiamos RL
  - Schemos rengiamos RL

**Teritorijų planavimo uždaviniai:**  
 sk. simetris: **metėlapis: M 1:4000**  
 © Vilniaus m. savivaldybė 2025-05-06

Duomenų šaltiniai:  
 topografinė-inžinerinė informacija - KDB 500V,  
 atitiktai - ACDIB;  
 žemės sklypų ribos - NTKR duomenys inž.;  
 teritorijų planų informacija - TPDB.

Koordinatų sistema - LK 504.

**DETALŪS METADUOMENYS**

<b>Dokumento sudarytojas (-ai)</b>	Vilniaus miesto savivaldybė 188710061, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius
<b>Dokumento pavadinimas (antraštė)</b>	DĖL GAUTO 2025-06-16 PASIŪLYMO REG. NR. E674-71/25 INICIJUOTI DETALIOJO PLANO KOREGAVIMĄ PAKARTOTINIO IŠNAGRINĖJIMO (ŽIRMŪNŲ G. 70)
<b>Dokumento registracijos data ir numeris</b>	2025-10-29 Nr. A51-174054/25
<b>Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris</b>	–
<b>Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo</b>	ADOC-V1.0
<b>Parašo paskirtis</b>	Suderinimas
<b>Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos</b>	Laura Kairienė, Vyriausiojo architekto biuro vyriausioji miesto architektė (vyriausioji patarėja), Vyriausiojo architekto biuras
<b>Sertifikatas išduotas</b>	LAURA KAIRIENĖ LT
<b>Parašo sukūrimo data ir laikas</b>	2025-10-28 15:28:34 (GMT+02:00)
<b>Parašo formatas</b>	XAdES-EPES
<b>Laiko žymoje nurodytas laikas</b>	–
<b>Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją</b>	EID-SK 2016, AS Sertifitseerimiskeskus EE
<b>Sertifikato galiojimo laikas</b>	2023-12-18 12:43:57 – 2026-12-18 12:43:57
<b>Parašo paskirtis</b>	Pasirašymas
<b>Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos</b>	Adomas Bužinskas, Administracijos direktorius, Administracijos direktorius
<b>Sertifikatas išduotas</b>	ADOMAS BUŽINSKAS, Vilniaus miesto savivaldybės administracija LT
<b>Parašo sukūrimo data ir laikas</b>	2025-10-29 14:52:46 (GMT+02:00)
<b>Parašo formatas</b>	XAdES-T
<b>Laiko žymoje nurodytas laikas</b>	2025-10-29 14:52:52 (GMT+02:00)
<b>Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją</b>	ADIC CA ECC, Asmens dokumentu israsymo centras prie LR VRM LT
<b>Sertifikato galiojimo laikas</b>	2024-06-18 10:06:41 – 2028-06-17 10:06:41
<b>Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti</b>	"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
<b>Pagrindinio dokumento priedų skaičius</b>	1
<b>Pagrindinio dokumento priedamų dokumentų skaičius</b>	–
<b>Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)</b>	–
<b>Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)</b>	–
<b>Priedamo dokumento registracijos data ir numeris</b>	–
<b>Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas</b>	Dokumentų valdymo sistema „Avilys“, versija 3.5.88
<b>Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)</b>	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2025-10-29 14:54:15)
<b>Paieškos nuoroda</b>	–
<b>Papildomi metaduomenys</b>	Nuorašą suformavo 2025-10-29 14:54:15 Dokumentų valdymo sistema „Avilys“