

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas

## SKLYPO LINKMENŲ G. 22 DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KEITIMAS

Projekto Nr.

**VP23-13**

Planavimo organizatorius

**VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS  
DIREKTORIUS**

Konstitucijos pr. 3, LT-09601 Vilnius

Teritorijų planavimo dokumento rengėjas

**UAB „VILNIAUS PLANAS“**

Lvivo g. 25-102, LT-09320 Vilnius, tel. +370 601 31184.  
Kodas Juridinių asmenų registre 123615345

Teritorijų planavimo lygmuo

**VIETOVĖS LYGMUO**

Teritorijų planavimo dokumento rūšis

**DETALUSIS PLANAS**

Planavimo proceso etapas

**RENGIMO**

Planavimo proceso etapo stadija

**SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO**

Bylos (segtuvo) išleidimo data

**2024-05-07**



*Pasirašančių asmenų pareigos:*

*Vardai, pavardės, kiti būtini duomenys:*

*Parašai:*

Direktorius (-ė)

RŪTA KLEVĖNĖ

Skyriaus vadovas (-ė)

MILDA ŽEKONYTĖ

Projekto vadovas (-ė)


GIEDRIUS BIRETA

Kvalifikaciją patvirtinančio dokumento Nr. TPV 0067

Tel. Nr. +370 685 39795

## TURINYS

1.	PARENGIAMOJI DALIS.....	3
2.	ESAMOJI BŪKLĖ .....	4
2.1.	Planuojamos teritorijos vieta ir analizė .....	4
2.2.	Galiojančių teritorijos planavimo dokumentų įtaka planuojamai teritorijai.....	5
2.3.	Teritorijos vystymo tendencijos .....	7
3.	SPRENDINIAI .....	7
3.1.	Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reikalavimai .....	7
3.2.	Gaisrinė sauga .....	9
3.3.	Susisiekimas, automobilių stovėjimas ir saugojimas.....	9
3.4.	Inžinerinė infrastruktūra .....	10
4.	PRIEDAI .....	11
4.1.	Foto fiksacijos .....	11

KVAL. PATV. DOK. NR.	 <b>VILNIAUS PLANAS</b>			Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas		
				<b>SKLYPO LINKMENŲ G. 22 DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KEITIMAS</b>		
TPV 0067	PV	Giedrius Bireta	AIŠKINAMASIS RAŠTAS			
LT	Planavimo organizatorius		Projekto žymuo		Lapas	
	Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius				VP23-13	2
					Lapų	
					16	

## 1. PARENGIAMOJI DALIS

**Teritorijų planavimo dokumentas:** Sklypo Linkmenų g. 22 detaliojo plano sprendinių keitimas.

**Planavimo organizatorius:** Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, LT-09601 Vilnius.

**Teritorijų planavimo dokumento rengėjas:** UAB „Vilniaus planas“, Lvivo g. 25-102, LT-09320 Vilnius.

**Planavimo pagrindas:** Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018 m. birželio 11 d. įsakymas Nr. A30-1328/18(2.1.22E-TD2); Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. gruodžio 21 d. įsakymo pakeitimas Nr. 30-4893/22.

**Teritorijų planavimo dokumento uždaviniai:** vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais žemės sklypo Linkmenų g. 22 (kadastr. Nr. 0101/0022:267) dalyje, kurioje projektuojama dviračių tako trasos nuo Upės gatvės iki Ozo gatvės (Šnipiškių ir Senvagės teritorijoje) pėsčiųjų ir dviračių takų atkarpa, suformuoti susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdo sklypą ir numatyti šio sklypo paėmimą visuomenės poreikiams).

### Planuojamai teritorijai taikomi teritorijų planavimo dokumentai:

- 1) Sklypo Linkmenų g. 22 (kad. Nr. 0101/0022:267), plotas 4.2807 ha, detalusis planas, TPD registracijos Nr. T00058363, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2009 m. spalio 21 d. sprendimu Nr. 1-1265;
- 2) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis plano keitimas, TPD registracijos Nr. T00086338, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972;
- 3) Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00072197, 2014-07-11;
- 4) Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00075982;
- 5) Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00082128;
- 6) Vilniaus miesto teritorijos A, B, C kategorijų gatvių ribų nustatymo schema, TPD registracijos Nr. T00060113.

### Išduotos planavimo sąlygos teritorijų planavimo dokumentui rengti:

- 1) Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2022-12-22 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG256256;
- 2) Aplinkos apsaugos agentūros 2023-02-01 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG262076;
- 3) Nacionalinės visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2023-02-01 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG262097;
- 4) Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2023-02-01 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG261939;
- 5) Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2023-02-06 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG262875;
- 6) Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūros 2023-02-08 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG263261;
- 7) AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2023-06-30 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG284375;
- 8) UAB „Vilniaus apšvietimas“ 2023-06-30 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG284351;
- 9) Telia Lietuva, AB 2023-07-12 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG284982;
- 10) UAB „Grinda“ 2023-07-13 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG285333;

- 11) UAB „Vilniaus vandenys“ 2023-07-13 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG285180;
- 12) AB „Vilniaus šilumos tinklai“ 2023-07-13 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG285225.

## 2. ESAMOJI BŪKLĖ

### 2.1. Planuojamos teritorijos vieta ir analizė

Apie 4.3 ha planuojama teritorija yra Vilniaus savivaldybėje, Šnipiškių seniūnijos vakarinėje dalyje. Šio detaliojo plano keitimo nagrinėjama bei planuojama teritorijos sutampa su galiojančio Sklypo Linkmenų g. 22 (kad. Nr. 0101/0022:267), plotas 4.2807 ha, detaliojo plano riba, bei su esamo kvartalo, išsidėsčiusio tarp Geležinio Vilko, Žalgirio, Linkmenų gatvių, riba (**toliau – Planuojama teritorija**). Planuojama teritorija sutampa su esamu kitos žemės naudojimo paskirties, komercinės paskirties objektų teritorijos žemės naudojimo būdo sklypo, esančio adresu Linkmenų g. 22, Vilniuje, kurio kadastro Nr. 0101/0022:0267, ribomis. Planuojama teritorija vakarine dalimi ribojasi su A kategorijos Geležinio Vilko gatve, Pietine dalimi – su B kategorijos Žalgirio gatve, rytine dalimi – su C kategorijos Linkmenų gatve, šiaurine – su porą visuomeninės paskirties teritorijų ir vienu bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) žemės naudojimo būdų sklypais, bei akligatviu, skirtu privažiavimui prie šių sklypų. Pastarajam akligatviu nėra suformuotas žemės sklypas. Šiuo metu Planuojama teritorija yra dalinai urbanizuota – jos vakarinėje dalyje stovi komercinės paskirties objektas – prekybos centras, su jo funkcionavimui reikalingomis antžeminėmis automobilių stovėjimo aikštelėmis. Planuojamos teritorijos šiaurės rytinė dalis šiuo metu yra neurbanizuota. Planuojamos teritorijos vakarinėje dalyje esamas 1 aukšto prekybinis pastatas išlaiko perimetrinio užstatymo liniją palei Geležinio Vilko gatvę su šiauriau stovinčiais 1-3 aukštų sovietmečio statybos administraciniais, prekybos, gamybiniais-sandėliavimo pastatais. Dalis jų yra atnaujinti, tačiau vienas stovi apleistas. Šiauriau Planuojamos teritorijos yra įrengta bendro naudojimo, rekreacinė teritorija – Neries senvagės parkas, su pėsčiųjų pasivaikščiojimo, dviračių takais, paviršiniais vandens telkiniais. Greta Planuojamos teritorijos pietinės dalies, kitapus Žalgirio gatvės, stovi postsovietmečio statybos pavienis specializuotos prekybos pastatas, keletas medinės architektūros senesnio laikotarpio 1 aukšto su mansarda vienbučių gyvenamųjų namų. Greta Planuojamos teritorijos rytinės dalies, kitapus Linkmenų gatvės, stovi naujos statybos 6-9 aukštų daugiabučiai bei administracinės paskirties pastatai. Pastatai statyti formuojant besiribojančių gatvių perimetrinį užstatymą. Greta Planuojamos teritorijos vakarinės dalies, kitapus Geležinio Vilko gatvės, yra Šeškinės miško parkas su jo apatinėje terasoje esančiu nekilnojamojo kultūros paveldo objektu – Lenkijos kariuomenės Vilniaus įgulos Šnipiškių amunicijos bunkerių kompleksas (unikalus objekto kodas: 31855).

Susisiekimo požiūriu Planuojama teritorija yra gerai išvystytoje vietoje – Planuojama teritorija ribojasi su greito eismo A kategorijos Geležinio Vilko gatve, greta esančioje Žalgirio gatvėje yra esami viešojo maršrutinio transporto sustojimai. Judėjimas alternatyviu nemotorizuotu transportu taip pat yra patogus: šiauriau Planuojamos teritorijos esančiame Neries senvagės parke yra įrengtas dviračių takas, besijungiantis su prie Ozo gatvės įrengtas dviračių takais, piečiau Planuojamos teritorijos esančioje Žalgirio gatvėje yra įrengti dviračių takai, kuriais galima patekti į Kernavės, Rinktinės ir k.t. gatvių dviračių takus, arba pietvakarine kryptimi link Geležinio Vilko, Saltoniškių gatvių ir tolesnių jungčių dviračių takus. Pietine kryptimi veda piečiau Žalgirio gatvės esančioje Linkmenų gatvės dalyje įrengtas, besijungiantis su Konstitucijos prospektu ir k.t. gatvėmis. Šios sistemos trūkstama jungtis yra su Planuojamos teritorijos rytine dalimi besiribojančioje Linkmenų gatvėje neįrengtas dviračių takas, kurio įrengimas yra šio teritorijų planavimo dokumento tikslas.

Planuojama teritorija ir su ja besiribojanti aplinka yra inžinerinės infrastruktūros požiūriu gerai išvystytoje teritorijoje, joje yra esami elektros, viešųjų elektroninių ryšių, gatvių apšvietimo, dujotiekio, šilumotiekio, vandentiekio, buitinių ir paviršinių nuotekų centralizuoti tinklai.

Planuojamoje teritorijoje vyrauja lygus, vietomis dirbtinai išlygintas, reljefas, kintantis nuo 108 m virš jūros lygio absoliutinės altitudės Planuojamos teritorijos vakarinėje dalyje, ir kylantis iki 110 m virš jūros lygio absoliutinės altitudės Planuojamos teritorijos rytinėje dalyje. Vertinant gretimas teritorijas, neskaitant vakarinėje dalyje esančių ir ženkliai aukštėjančių Šeškinės šlaitų, likusiose gretimose teritorijose vyrauja panašus reljefas su nuosaikiu žemėjimu pietine kryptimi, Neris upės link. Kaip kad dalyje Planuojamos teritorijos reljefas, vykdant statybas, buvo dirbtinai išlygintas, Planuojamos teritorijos pietvakarinėje dalyje, ties Geležinio Vilko ir Žalgirio

gatvių sankryža, bei Planuojamos teritorijos šiaurės vakarinėje dalyje, greta besiribojančio sklypo kad. Nr. 0101/0022:0405, buvo įrengtos atraminės sienutės, šiaurinės matuojamas apie 6 metrų, pietinės apie 3 metrų reljefo perkirtimas.

Planuojama teritorija į saugomas gamtines teritorijas ir į gamtinį karkasą nepatenka. Artimiausia saugoma gamtinė teritorija yra nuo Planuojamos teritorijos vakarinėje pusėje, kitapus Geležinio Vilko gatvės – Šeškinės šlaitų geomorfologinis draustinis. Planuojamoje teritorijoje ar greta jos valstybinės reikšmės miškų nėra. Planuojamoje teritorijoje nėra augančių medžių. Planuojamoje teritorijoje nekilnojamojo kultūros paveldo objektų nėra, netoli Planuojamos teritorijos vakarine kryptimi, kitapus Geležinio Vilko gatvės, yra Lenkijos kariuomenės Vilniaus įgulos Šnipiškių amunicijos bunkerių kompleksas (unikalus objekto kodas: 31855). Planuojama teritorija į nekilnojamojo kultūros paveldo objektų vizualines apsaugos zonas nepatenka.

Planuojamoje teritorijoje ir greta jos esamų ar planuojamų skaitmeninio ryšio bazinių stočių nėra.

## **2.2. Galiojančių teritorijos planavimo dokumentų įtaka planuojamai teritorijai**

### **2.2.1. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas**

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972, sprendimais Planuojamoje teritorijoje suplanuota miesto dalies (rajonų) centro funkcinė zona Nr. ŠNI-1-6, kurioje galimi kitos paskirties daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų, komercinės paskirties objektų teritorijų, visuomeninės paskirties teritorijų, rekreacinių teritorijų, bendro naudojimo (miesto, miesto dalių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijų, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų, atskirųjų želdynų teritorijų žemės naudojimo būdai.

Funkcinėje zonoje nustatytas vyraujantis 7 aukštų užstatymo aukštis, didžiausias leistinas 9 aukštų, 35 metro nuo žemės paviršiaus užstatymo aukštis, didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas 2.5, didžiausias leistinas užstatymo tankis 80 proc., sąlyginis nelaidžių dangų kiekis sklype 50 proc., didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas 20000 m<sup>2</sup>. Šioje funkcinėje zonoje galimas perimetrinis reguliarusis užstatymo tipas. Funkcinei zonai taikomi 01, 02, 03, 04, 05, 08, 09 tekstiniai reglamentai:

01 – UI galima didinti iki 30%, 30% papildomai pastatytų būstų (kv.m) ar kitą parduodamą plotą perduodant savivaldybės municipalinio būsto fondui ar socialinės infrastruktūros plėtojimui. Perduodamas plotas gali būti ir ne būtina tame pačiame pastate, tačiau ne didesniu kaip 500 m atstumu nuo jo;

02 – UI galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės;

03 – Rengiant vietovės lygmens TPD, UI galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas);

04 – Naujai statomi ar rekonstruojami pastatai, kurių bendrasis plotas > 5 000 kv. m, privalomai sertifikuojami pagal statytojo pasirinktą Lietuvoje ar kitoje Europos Sąjungos šalyje pripažįstamą pastatų sertifikavimo pagal darnios plėtros kriterijus sistemą;

05 – Objektui privalomas automobilių stovėjimo vietas, 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;

08 – Statybos leidimai naujų gyvenamųjų pastatų statybai teritorijoje gali būti išduodami tik visam kvartalui parengus vietovės lygmens kompleksinio TPD. Kompleksinio TPD teritorijos dydį nustato atsakingas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos padalinys;

09 – Draudžiama įrengti automobilių stovėjimo vietas tarp gatvių raudonųjų linijų ir pastatų, išskyrus atvejus, kai rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, numatomas kitoks automobilių stovėjimo vietų išdėstymas.

Vertinant Gamtinio karkaso schemas, Planuojama teritorija į gamtinį karkasą nepatenka, joje nėra geomorfologinių gamtinio karkaso elementų. Greta Planuojamos teritorijos šiaurinės dalies yra rajoninės reikšmės

vidinio stabilizavimo arealas, greta esančiose Žalgirio ir Linkmenų gatvėse yra pažymėtos struktūrinės žaliosios jungtys gatvių koridoriuose – gamtinio karkaso stiprinimo priemonė. Planuojama teritorija patenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną.

Vertinant Susisiekimo sistemos schemas greta Planuojamos teritorijos yra pažymėtos esamos A kategorijos Geležinio Vilko gatvė, B kategorijos Žalgirio gatvė, C kategorijos Linkmenų gatvė. Geležinio Vilko ir Žalgirio gatvių sankryžoje pažymėtas planuojamas transporto viadukas ar tunelinė jungtis. Su Planuojama teritorija besiribojančioje Žalgirio gatvėje yra pažymėta planuojama pagrindinė – magistralinė (E) dviračių trasa, besiribojančioje Linkmenų gatvėje – planuojama pagrindinė – tarprajoninė (E) dviračių trasa. Su Planuojama teritorija besiribojančioje Žalgirio gatvėje yra pažymėta esama viešojo transporto linija su esama viešojo transporto stotele.

Greta Planuojamos teritorijos pietrytinės dalies yra pažymėta planuojama pastatyti 110 kV kabelinė linija ir planuojama pastatyti transformatorių pastotę/skirstyklą PTP 110/10 kV „Šnypiškės“.

Planuojama teritorija patenka į teritoriją tarp Senamiesčio apsaugos zonos ir Vilniaus miesto savivaldybės ribos, kurioje nustatyti tai zonai taikomi reikalavimai.

Kitais bendrojo plano sprendiniais Kvartale naujų sprendinių ar apribojimų nenumatoma.

### 2.2.2. Kiti teritorijų planavimo dokumentai, specialieji planai ir schemos

Sklypo Linkmenų g. 22 (kad. Nr. 0101/0022:267), plotas 4.2807 ha, detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2009 m. spalio 21 d. sprendimu Nr. 1-1265 (TPD registracijos Nr. T00058363) (**toliau – Galiojantis detalusis planas**) sprendiniais Planuojamoje teritorijoje suplanuotas komercinės paskirties objektų teritorijos sklypas, kuriame nustatytas 9 aukštų, iki 35 metrų didžiausias leistinas aukštis, didžiausias leistinas 75 proc. užstatymo tankis, didžiausias leistinas 1.8 užstatymo intensyvumas. Sklype išskirtos 4 reglamentinės zonos su skirtingais didžiausiais leistiniais aukščiais: didžiausiose centro-rytinėje reglamentinėje zonoje Nr. 1a ir vakarinėje reglamentinėje zonoje Nr. 1b nustatyti didžiausi leistini reglamentai, tarp jų šiaurinėje dalyje įsispraudusioje reglamentinėje zonoje Nr. 1c nustatytas 2 aukštų iki 12 metrų didžiausias leistinas užstatymo aukštis, o piečiau šios zonos nustatytoje reglamentinėje zonoje Nr. 1d nustatytas 1 aukšto iki 5 metrų didžiausias leistinas užstatymo aukštis. Sklypo vakarinėje ir rytinėje dalyse statybos zona sutapatinta su sklypo ribomis, sklypo pietinėje, šiaurinėje ir šiaurės rytinėje zonose suformuoti servitutai inžinerinių tinklų klojimui. Sklypui nustatytas ne mažesnis nei 15 proc. priklausomųjų želdynų plotas, skaičiuojant nuo viso žemės sklypo ploto. Įvažiavimai į sklypą numatyti ir jau įrengti iš Geležinio Vilko, Žalgirio, Linkmenų gatvių. Šiuo detaliuoju planu suplanuoti sklype esančių tinklų iškėlimas, numatomas sklypo pajungimas prie miesto centralizuotų tinklų.

Pagal Vilniaus miesto dviračių trasų specialųjį planą greta Planuojamos teritorijos esančiose Žalgirio ir Linkmenų g. numatyti dviračių takų tinklo plėtos sprendiniai iki 2020 m., kurių dalis šiuo metu yra įgyvendinti.

Pagal Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialųjį planą Planuojama teritorija patenka į vidutinio rekreacinio potencialo (R2) intensyviai urbanizuojamų teritorijas (U1). Šiai teritorijai nustatytos vystytinos rekreacijos kryptys: artimos aplinkos (a), sportinės rekreacijos (s1), trumpalaikės rekreacijos(t).

Pagal Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo sprendinius Planuojama teritorija patenka į aprūpinimo šiluma centralizuotą šilumos tiekimo zoną. Šilumos tiekimo kvartalo numeris 124.

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos A, B, C kategorijų gatvių ribų nustatymo schemą greta Planuojamos teritorijos esančiose gatvėse yra pažymėtos detaliuose planuose patvirtintos gatvių raudonosios linijos. Kadangi Planuojama teritorija sutampa su sklypo ribomis, schemos sprendinių Planuojamoje teritorijoje nėra. Schema 2022 m. kovo 22 d. išregistruota iš teritorijų planavimo dokumentų registro.

### 2.3. Teritorijos vystymo tendencijos

Vertinant išanalizuotą Planuojamos teritorijos esamą būklę, gatvių tinklą ir gretimybes, bei Planuojamoje teritorijoje galiojančius teritorijų planavimo dokumentus ir schemas, siūloma detaliojo plano koregavimo metu įgyvendinti planavimo darbų programoje nustatytus planavimo uždavinius.

## 3. SPRENDINIAI

### 3.1. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reikalavimai

Apie 4.3 ha planuojama teritorija yra Vilniaus savivaldybėje, Šnipiškių seniūnijos vakarinėje dalyje. Šio detaliojo plano keitimo planuojama teritorija sutampa su esamo sklypo, adresu Linkmenų g. 22, Vilniuje, kad Nr. 0101/0022:0267, ribomis (**toliau – Planuojama teritorija**). Esamas sklypas į 3 atskirus sklypus, pirmajam paliekant Galiojančiu detalioju planu nustatytus reglamentus, reglamentinių zonų skaidymą. Tikslinama statybos riba ir statybos zona dėl atidalinamų sklypų, taip pat pietinėje dalyje statybos riba ir statybos zona praplečiama iki sklypo ribos. Įvertinus sklype esamą pastatą, bei projekto rengimo metu nesant suplanuotų naujų pastatų statybos, statybos linija sklypui nenumatoma. Sklypui Nr. 1 paliekama šiuo metu esama kita žemės naudojimo paskirtis (KT), nustatomas paslaugų teritorijos žemės naudojimo tipas (PA), paliekamas esamas komercinės paskirties objektų teritorijos (K) žemės naudojimo būdas. Sklypui paliekamas Galiojančiu detalioju planu nustatytas 75 proc. leidžiamas užstatymo tankis, 1.8 leidžiamas užstatymo intensyvumas, 35 metrų, 9 aukštų didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, 10 proc. priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis. Sklypui taikomas 50 proc. didžiausias leistinas nelaidžių dangų procentas, kuriam netaikomos kompensacinės priemonės. Vadovaujantis Bendrojo plano aiškinamojo rašto 19 punktu „<...> Savivaldybės vyriausiasis architektas, derindamas projektinius pasiūlymus, gali pritarti ir kitokiam užstatymo tipui, darančiam prie esamos ar formuojamos kvartalo užstatymo struktūros;“ bei atsižvelgiant į sklype esantį laisvo planavimo užstatymo tipo pastatą – prekybos centrą bei planuojamai teritorijai gretimų kvartalų laisvo planavimo užstatymo tipą, sklypui Nr. 1 Detaliojo plano sprendiniuose nustatomas laisvo planavimo užstatymo tipas. Reglamentinėse zonose Nr. 1R1 ir Nr. 1R2 išlaikomi sklypui nustatyti didžiausi leistini reglamentai, reglamentinėje zonoje Nr. 1R3 didžiausias leistinas pastatų aukštis ribojamas iki 12 metrų, 2 aukštų, o reglamentinėje zonoje Nr. 1R4 didžiausias leistinas pastatų aukštis ribojamas iki 5 metrų, 1 aukštų. Kiti reglamentai reglamentinėse zonose Nr. 1R3 ir Nr. 1R4 atitinka bendrai visam sklypui nustatytus reglamentus. Sklypai Nr. 2 ir Nr. 3 nuo pradinio sklypo atidalinami dėl numatomo šioje vietoje tiesti dviračių tako, sujungiančio prie Neris senvagės įrengtą su prie Žalgirio g. ir piečiau jos esančioje Linkmenų g. esančiai dviračių takai, taip juos sujungiant į vientisą struktūrą. Sklypo Nr. 1 šiaurės rytinė riba atitraukiama nuo kitapus Linkmenų g. esančio sklypo, kurio kadastro Nr. 0101/0022:0330, siekiant išlaikyti Linkmenų g. nustatytus C gatvės kategorijai taikytinus minimalius atstumus tarp raudonųjų linijų. Sklypas Nr. 4 formuojamas dėl jame esamų pėsčiųjų ir dviračių takų. Sklypams Nr. 2, Nr. 3 ir Nr. 4 nustatomi identiški reglamentai: kita žemės naudojimo paskirtis (KT), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų (I2) žemės naudojimo būdas. Šiuose sklypuose pastatų statyba nenumatoma. Sklypus Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4 numatoma pervesti į laisvą valstybinės žemės fondą. Galiojančiu detalioju planu suplanuoto servituto ribos sklype Nr. 1 išlaikomos, suteikiant jam numerį 1S1, bei išlaikant servituto paskirtį: teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas 222). Atsižvelgiant į sklype Nr. 1 įrengtą d200 mm buitinių nuotekų tinklą, pastarajam nustatomas servitutas Nr. 1S2. Tolesnio projektavimo metu nustačius šio tinklo iškėlimo būtinumą, tinklui nustatytas servitutas, bei juo ribojamos statybos zonos teritorija gali būti tikslinami koreguojant teritorijų planavimo dokumentą pagal LR teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 punktą bei Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318.3 papunktį.

Planuojamoje teritorijoje esamų medžių nėra. Vadovaujantis Galiojančiu detalioju planu, siūloma greta sklypo Nr. 1 šiaurinės ribos, šalia vandens telkinio formuoti želdinių juostą, uždengiant pravažiavimą nuo vandens telkinio.

Greta sklypo Nr. 1 šiaurinės ribos esančiam vandens telkiniui nustatoma paviršinio vandens telkinio pakrantės apsaugos zona ir juosta, kurių dalis patenka į sklypą Nr. 1. Vadovaujantis Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo 6 punktu „Paviršinio vandens telkinio apsaugos zonos plotis toks pats kaip pagal Tvarkos aprašo III skyriaus nuostatas nustatytos paviršinio vandens telkinio pakrantės apsaugos juostos prie šių paviršinių vandens telkinių“, bei 6.3. papunkčiu „miestuose ir miesteliuose esančių

*paviršinių vandens telkinių ir paviršinių vandens telkinių, kurių paviršinio vandens telkinio pakrantės apsaugos juosta patenka į miesto gyvenamąją teritoriją ar miestelį*“, greta sklypo Nr. 1 esančio paviršinio vandens telkinio apsaugos juosta ir zona yra tokio paties ploto. Į Planuojamą teritoriją patenkančios paviršinio vandens telkinio apsaugos zonos ir juostos plotas 155 m<sup>2</sup>. Visa Planuojama teritorija patenka į bendroju planu pažymėtą urbanizuojamą miesto dalies centro funkcinę zoną, Planuojamoje teritorijoje yra esami vandens tiekimo, buitinių ir paviršinių nuotekų centralizuoti miesto tinklai, dėl ko šio detaliojo plano keitimo sprendiniai atitinka LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 99 ir 100 straipsnių reikalavimus.

Galiojančio detaliojo plano rengimo metu buvo atliktas sprendinių poveikio aplinkai vertinimas, kurio metu buvo atlikta triukšmo ir oro taršos analizė nuo planuojamos veiklos. Buvo pateikta išvada, kad kenksmingo poveikio aplinkai ir aplinkiniams gyventojams nebus. Šiuo detaliojo plano keitimu Galiojančiu detalioju planu suplanuoti pagrindiniai sprendiniai nekeičiami, sklypo rytinė dalis atidalinama į papildomus susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų žemės sklypus, su tikslu nutiesti dviračių taką. Dėl to šio detaliojo plano keitimu bus gerinamas susisiekimas alternatyviuoju transportu, dėl ko gerės aplinkos kokybinė aplinka triukšmo ir oro taršos atžvilgiu.

Planuojamuose sklypuose ir greta jų radiotechninių objektų nėra ir naujų neplanuojama, todėl neigiamas poveikis gyvenamajai aplinkai nenumatomas.

Siekiant sumažinti klimato kaitos padarinius, įvertinti galimybes sklypuose vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų panaudojimą.

Vieta atliekų surinkimo (rūšiuojant) aikštei sklype įrengti turi būti numatyta techninio projekto rengimo metu atsižvelgiant į projektuojamų pastatų ir privažiavimų prie jų išdėstymą, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir higienos normomis.

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu taikomi apribojimai žemės sklypui tikslinami, naikinami ar nustatomi nauji vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2019-06-06 nutarimu Nr. XIII-2166) 2 skirsniu. Sklypams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromų apsaugos zonos; Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos; Elektros tinklų apsaugos zonos; Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos; Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos; Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos; Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos; Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos.

### **3.1.1. Planuojamai teritorijai nustatomi tekstiniai reglamentai**

1. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, tvarkymą ir išvežimą iš jam priskirto žemės sklypo. Surinktos atliekos turi būti perduodamos Savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams. Techninio projekto rengimo metu privalu numatyti atliekų surinkimo aikštelės vietą žemės sklype ar kitokį atliekų surinkimo organizavimo būdą.
2. Žemės sklype numatomas antžeminis ir/ar požeminis automobilių saugojimo būdas. Automobilių stovėjimo aikštelė turi būti įrengiama vadovaujantis statybos techniniu reglamentu, higienos normomis ir kitais teisės aktais.
3. Planuojant statinius sklype turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai.
4. Rengiant pastatų techninį projektą, projektuojant privažiavimus prie pastatų vadovautis "Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai" 2010.12.07 Nr. 1-338 aktualia redakcija.
5. Rengiant pastatų techninį projektą, projektuojamų pastatų atstumai nuo sklypo ribos nustatomi pagal STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" ir STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai" nustatytus reikalavimus.
6. Rengiant techninį projektą, greta sklypo Nr. 1 šiaurinės ribos, šalia vandens telkinio formuoti želdinių juostą, uždengiant pravažiavimą nuo vandens telkinio.

7. Sklypuose Nr. 2 ir Nr. 3 planuojama įrengti trūkstantą magistralinio dviračių tako jungtį. Sklypas Nr. 4 planuojamas dėl jame įrengtų pėsčiųjų ir dviračių takų. Sklypus Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4, patenkančius į gatvių raudonąsias linijas, numatoma pervesti į laisvą valstybinės žemės fondą.

### 3.2. Gaisrinė sauga

Planuojamoje teritorijoje planuojamų statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis nustatomas statinio techninio projekto rengimo metu pagal numatomas naudoti medžiagas, nustatant ugniai atsparumo laipsnį pagal Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymą Nr. 1-338 „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“. Nustačius statinio ugniai atsparumo laipsnį, tarp projektuojamų ir esamų statinių turi būti išlaikytas priešgaisrinis atstumas. Techninio projekto rengimo metu, esant poreikiui numatomas priešgaisrinis užtvarų įrengimas. Pastatus, privažiavimus prie jų, kitus statinius projektuoti vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338 aktualia redakcija ir kitais teisės aktais.

Artimiausi gaisriniai hidrantai yra Planuojamos teritorijos šiaurinėje ir vakarinėje dalyse (atitinkamai šulinių Nr. 176 ir 3), greta pietvakarinės dalies, šalia Geležinio Vilko ir Žalgirio gatvių sankryža (šulinio Nr. 146A), bei rytinės dalies, greta Linkmenų ir Utenos gatvių sankryža (šulinio Nr. 21). Gaisrinių hidrantų išdėstymas ir pasiekiamumas vaizduojami šio projekto sprendinių Gaisrinių hidrantų pasiekiamumo schemeje. Planuojamoje teritorijoje numatant naują statybą, rekomenduojama techninio projekto rengimo metu numatyti gaisrų gesinimo priemonės Sklypo teritorijoje. Artimiausia aptarnavimo rajone esanti valstybinė priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba yra Vilniaus APGV 6-oji komanda, adresu P. Vileišio g. 20A, Vilniuje, esanti ~3.6 km atstumu.

### 3.3. Susisiekimas, automobilių stovėjimas ir saugojimas

Planuojama teritorija susisiekimo požiūriu yra gerai išvystytoje teritorijoje – vakarine dalimi ribojasi su A kategorijos Geležinio Vilko gatve, pietine dalimi ribojasi su B kategorijos Žalgirio gatve, rytine dalimi ribojasi su C kategorijos Linkmenų gatve, šiaurės rytine dalimi ribojasi su D kategorijos akligatviu, vedančiu link gretimų sklypų. Šiuo metu yra įrengti įvažiavimai-išvažiavimai į visas išvardintas besiribojančias gatves. Visi įvažiavimai-išvažiavimai buvo suplanuoti Galiojančiame detalajame plane, bei Geležinio Vilko, Žalgirio ir Linkmenų gatvių prie žemės skl. (kad. Nr. 0101/0022:267), adresu Linkmenų g. 22, Vilniaus m., rekonstravimo techniniu projektu, kuriam 2014-05-19 buvo išduotas statybą leidžiantis dokumentas Nr. LNS-01-140519-00454, taip pat betarpiškai su šiuo techniniu projektu susijęs Prekybos paskirties pastato Linkmenų g. 22, Vilnius, techninis projektas, kuriam 2014-04-04 buvo išduotas statybą leidžiantis dokumentas Nr. LNS-01-140404-00297. Rengiamu detaliojo plano keitimu suplanuoti, suprojektuoti bei įrengti įvažiavimai į sklypą Nr. 1 nėra keičiami. Sklype Nr. 1 numatomas antžeminis ir/ar požeminis automobilių stovėjimo būdas. Šiuo metu dalyje sklypo Nr. 1 yra įrengtos antžeminės automobilių stovėjimo aikštelės. Įrengiant naujas automobilių stovėjimo aikšteles būtina vadovaujantis statybos techniniu reglamentu, higienos normomis ir kitais teisės aktais užtikrinant saugius atstumus iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų.

Susisiekimas dviračiais ir kitu alternatyviuoju transportu yra sąlyginai patogus – greta esančioje Žalgirio g. yra įrengtas dviračių takas, besitęsiantis iki Žirmūnų su tolesnėmis atšakomis, trūksta jungties iki Žvėryno. Piečiau Žalgirio g. esančioje Linkmenų g. yra įrengtas dviračių takas, besijungiantis su Konstitucijos pr. ir Upės g. esančiais dviračių takais. Į šiaurę nuo Planuojamos teritorijos yra Neries senvage įrengtas dviračių takas, besijungiantis su Ozo g. įrengtais takais. Šio projekto tikslas yra Planuojamos teritorijos rytinėje dalyje suplanuoti susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros žemės naudojimo būdo sklypus su tikslu juose įrengti dviračių taką, sujungiantį Žalgirio g. esantį su Neries senvageje esančiu taku, taip padarant vientisą dviračių takų tinklą. Prie Planuojamos teritorijos įrengiant dviračių taką, bei įvertinus Planuojamoje teritorijoje esančius statinius – automobilių stovėjimo aikšteles, atraminę sienutę, siūloma pertvarkyti Linkmenų g. atkarpą tarp Žalgirio g. ir Utenos g.

Artimiausios viešojo maršrutinio transporto sustojimo vietos yra prie Planuojamos teritorijos pietinės dalies greta Žalgirio ir Linkmenų g. sankryžos vakarų ir rytų kryptimis.

Techninio projekto rengimo metu rekomenduojame įvertinti Vilniaus gatvių standarto, paskelbto Vilniaus miesto savivaldybės interneto tinklapyje [gatviustandartas.vilnius.lt](http://gatviustandartas.vilnius.lt), reikalavimus, ir planuoti susisiekimo koridorius tokio pločio ir parametrų, kad tilptų visi pagal minėtą standartą reikalingi gatvės elementai. Eismo reguliavimo ir

eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti vadovaujantis Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo, Kelių horizontaliojo ženklinimo, Kelių eismo taisyklėmis ir kitais teisės aktais bei norminiais dokumentais, reglamentuojančiais eismo saugumo ir reguliavimo priemonių įrengimą, Vilniaus miesto savivaldybės 2016-06-15 tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 patvirtintu įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“.

Aiškinamojo rašto 2.2.2. dalyje aprašyta Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos A,B,C kategorijų gatvių ribų nustatymo schema 2022 m. kovo 22 d. išregistruota iš teritorijų planavimo dokumentų registro. Rengiant detaliojo plano koregavimo sprendinius šia schema nesivadovauta.

### **3.4. Inžinerinė infrastruktūra**

Greta Planuojamos teritorijos yra miesto centralizuoti elektros, gatvių apšvietimo, dujų tiekimo, viešųjų elektroninių ryšių, šilumos tiekimo, vandentiekio, buitinių ir paviršinių nuotekų tinklai, prie kurių yra pajungti Sklype Nr. 1 esantys pastatai. Galiojančiu detaliuoju planu (Sklypo Linkmenų g. 22 (kad. Nr. 0101/0022:267), plotas 4.2807 ha, detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2009 m. spalio 21 d. sprendimu Nr. 1-1265 (TPD registracijos Nr. T00058363)) suplanuoti inžinerinė infrastruktūros tinklai, jų pajungimo vietas šiuo projektu nekeičiami. Sklype Nr. 1 plėtojant pastatų statybą turi būti gautos prisijungimo sąlygos iš tinklus eksploatuojančių įmonių. Atsižvelgiant į sklype Nr. 1 įrengtą d200 mm buitinių nuotekų tinklą, pastarajam nustatomas servitutas Nr. 1S2. Paviršines nuotekas nuo planuojamo pėsčiųjų ir dviračių tako nuvesti į Linkmenų g. esantį d1280 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą. Rengiant pėsčiųjų ir dviračių tako projektą vadovautis galiojančių techninių reglamentų, teisės aktų aktualiomis redakcijomis.

Esamiems ir planuojamiems tinklams bei įrenginiams galioja Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2019-06-06 nutarimu Nr. XIII-2166) nustatytos apsaugos zonos bei jose taikomi reikalavimai.

#### 4. PRIEDAI

##### 4.1. Foto fiksacijos



Foto fiksacijų schema



Foto fiksacija Nr. 1



Foto fiksacija Nr. 2



Foto fiksacija Nr. 3



Foto fiksacija Nr. 4



Foto fiksacija Nr. 5



Foto fiksacija Nr. 6



Foto fiksacija Nr. 7



Foto fiksacija Nr. 8



Foto fiksacija Nr. 9



*Foto fiksacija Nr. 10*



*Foto fiksacija Nr. 11*



*Foto fiksacija Nr. 12*



Foto fiksacija Nr. 13



Foto fiksacija Nr. 14



Foto fiksacija Nr. 15