

INICIATORIAI: fiziniai asmenys

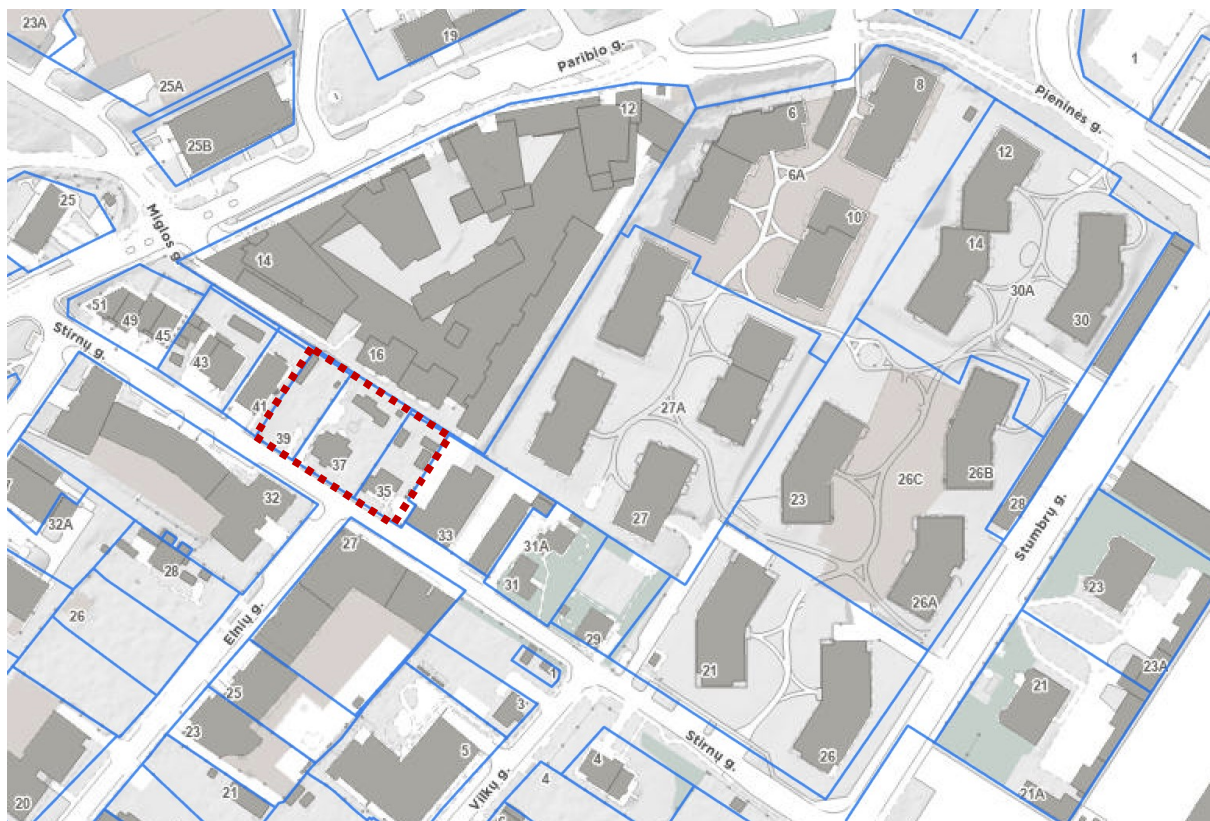
TPD NR. K-VT-13-25-1570

KOMPLEKSAS: SMA 25/ 45

PAVADINIMAS: Žvėryno rajono detaliojo plano sprendinių koregavimas
sklypuose Stirnų g. 35 (k. Nr. 0101/0031:263), Stirnų g. 37
(k. Nr. 0101/0031:325) ir Stirnų g. 39 (k. Nr. 0101/0031:221)
inicijavimo sutarties pagrindu

SPRENDINAI

ADRESAI: Stirnų g. Nr. 35, Nr. 37, Nr. 39 Žvėryno sen., Vilniaus m.



Projekto vadovė

D. Sabaliauskienė atest. Nr. A1107, NKPA 0351

PDV

V. Miciūtė – Bružienė atest. Nr. A1904

PPP autorė, PDV

I. Gečienė atest. Nr. A1596

TURINYS:

Bendroji dalis

Sprendiniai

1. Teritorijos naudojimo reglamentai
2. Transportiniai sprendiniai
3. Inžinerinės infrastruktūra
4. Kultūros paveldo apsauga
5. Aplinkos apsauga
6. Sveikatos apsauga
7. Priešgaisrinės saugos reikalavimai
8. Žemėtvarka
9. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Brėžiniai

1. Pagrindinis brėžinys, M 1:500
2. Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principų planas, M 1:500

Priedai

01. Priešprojektiniai pasiūlymai
02. Urbanistinė analizė: užstatymo tipologija, erdvių formavimo principai, judumo infrastruktūros analizė
03. Urbanistinio maketo fotofiksacija
04. Insoliacijos skaičiavimai (aut. dr. D. L)
05. Triukšmo vertinimas
06. Želdinių vertinimo ataskaita
07. VMSA Kultūros paveldo apsaugos skyriaus raštai dėl kultūrinės vertės
08. Topografinis planas Nr. THIS1-20251007-068029
09. Paveldosauginė urbanistinė analizė
10. Virtualios panoramos
11. Garantinis raštas „Dėl medžių išsaugojimo, priežiūros valstybinėje žemėje, kvartale tarp Stirnų ir Paribio g.“

Stadija	Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas	K-VT-13-25-1570	Lapas	Lapų
DP	sklypuose Stirnų g. 35, 37, 39, Vilniaus m. Sprendiniai	SMA-25/ 45	AR-2	19

BENDROJI DALIS

Planuojama teritorija: sklypai Stirnų g. 35 (kadastro Nr. 0101/0031:263), Stirnų g. 37 (kadastro Nr. 0101/0031:325) ir Stirnų g. 39 (kadastro Nr. 0101/0031:221); planuojamos teritorijos plotas: apie 0,2 ha. Nagrinėjama (numatomų sprendinių įtaką patirianti) teritorija: kvartalas apribotas Stirnų, Paribio, Pieninės ir Stumbrų gatvių.

Detaliojo plano rengimo pagrindas - Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-11-25 įsakymas Nr. 30-3010/25 „Dėl leidimo koreguoti Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinius sklypuose Stirnų g. 35 (kadastro Nr. 0101/0031:263), Stirnų g. 37 (kadastro Nr. 0101/0031:325) ir Stirnų g. 39 (kadastro Nr. 0101/0031:221) inicijavimo sutarties pagrindu“, planavimo darbų programa, 2025-11-27 Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. A615-131/25.

Planavimo organizatorius: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, LT- 09601 Vilnius, www.vilnius.lt, tel. +370 5211 2000, el. paštas savivaldybe@vilnius.lt.

Planavimo iniciatoriai: fiziniai asmenys (žemės sklypų savininkai).

Planavimo tikslai ir detaliojo plano uždaviniai: sujungti sklypus ir nustatyti reikalingus susisiekimo infrastruktūros parametrus, nustatyti pagrindinius ir papildomus užstatymo reglamentus pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).

Papildomi planavimo uždaviniai: išsaugoti kraštovaizdžio savitumą; numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis; numatyti pėsčiųjų, dviračių takų ryšių sistemą, kitas susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį; numatyti žemės sklypų pertvarkymo galimybes, suformuojant daugiabučių gyvenamųjų ir bendrabučių teritorijas; nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus; nurodyti urbanistinių struktūrų, urbanistinių erdvių formavimo reikalavimus; prireikus, nurodyti nustatytas ir (ar) nustatyti konkrečias Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos; detalizuoti savivaldybės ar savivaldybės dalies, jei jis parengtas, bendrajame plane numatytą (jeigu ne – numatyti) biologinės įvairovės ir ekosistemų teikiamoms paslaugoms palaikyti, aplinkos kokybei gerinti skirtų sprendimų reikalavimus ir jų įgyvendinimo priemones; esant poreikiui numatyti žemės paėmimą visuomenės poreikiams pagal Žemės įstatymo 45 straipsnyje nurodytus reikalavimus; pateikti papildomą informaciją, reikalingą detaliojo plano sprendiniams paaiškinti ir (ar) įgyvendinti kitus papildomus uždavinius.

Teritorijų planavimo dokumentas rengiamas vadovaujantis išduotomis planavimo sąlygomis:

1. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2025-12-03 sąlygos Nr. REG45593244;
2. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2025-12-11 sąlygos Nr. REG46030011;
3. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2025-12-09 sąlygos Nr. REG45903369;
4. VĮ Transporto kompetencijų agentūros 2025-12-15 sąlygos Nr. REG46228378;
5. AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ 2025-12-09 sąlygos Nr. REG45884592;
6. UAB „Vilniaus vandenys“ 2025-12-15 Nr. sąlygos REG46220145;
7. UAB „Grinda“ 2025-12-12 Nr. sąlygos REG46097683;
8. AB „Miesto gijos“ 2025-12-11 sąlygos Nr. REG46013078;
9. Telia Lietuva, AB 2025-12-10 sąlygos Nr. REG45955720;
10. Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Vilniaus teritorinio skyriaus 2025-12-22 sąlygos Nr. REG46593874.

Stadija	Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas	K-VT-13-25-1570	Lapas	Lapų
DP	sklypuose Stirnų g. 35, 37, 39, Vilniaus m. Sprendiniai	SMA-25/ 45	AR-3	19

DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Teritorijų planavimo dokumento proceso Nr. K-VT-13-25-1570. Esamos būklės įvertinimo dokumentai pateikti TPDRIS, dokumento Nr. REG51013877.

1. TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI

Įgyvendinant Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-11-25 įsakymu Nr. 30-3010/25 nustatytus tikslus, vadovaujantis planavimo darbų programa ir išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis, detaliojo plano koregavimo sprendiniais sujungiami žemės sklypai, nustatomi susisiekimo infrastruktūros parametrai, pagrindiniai ir papildomi užstatymo reglamentai pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius.

Sklypui Nr. 1 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas – 1909 m².

Teritorijos naudojimo tipas – nenustatomas.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2).

Užstatymo reglamentai:

leidžiamasis pastatų aukštis: $\leq 19,80$ m nuo žemės paviršiaus, maks. abs. altitudė $\leq 133,80$ m, ≤ 5 aukštai (įskaitant mansardą);

leidžiamasis užstatymo tankis - ≤ 60 %;

leidžiamasis užstatymo intensyvumas: $\leq 1,5$.

Užstatymo tipas: perimetrisinis užstatymas (per).

Statinių paskirtys: gyvenamosios daugiabučių paskirties pastatai.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys - ≥ 40 %.

Automobilių statymo reglamentas – požeminis, antžeminis.

Teritorijos naudojimo reglamentai grafiškai pavaizduoti Pagrindiniame brėžinyje, aprašyti Pagrindinio brėžinio aprašomojoje reglamentų lentelėje. Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8, 2 priedo reikalavimais, kai nustatomi konkretūs žemės sklypo ar jo dalies naudojimo būdai, pagrindiniame brėžinyje jie žymimi Teritorijų planavimo erdvinio duomenų specifikacijoje nurodomu erdvinio objekto kodu ir spalva, o pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – tik erdvinio objekto kodu reglamentų aprašomojoje lentelėje.

Planuojamos teritorijos reglamentai atitinka Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu funkcinėje zonoje SAL-3-1 nustatytą galimą *mišrios gyvenamosios teritorijos (GM) naudojimo tipą* ir Teritorijų planavimo normų 3 lentelėje šiam tipui nustatytus užstatymo tankio ir intensyvumo rodiklius, t. y. planuojamas užstatymo tankis - ≤ 60 %, užstatymo intensyvumas - $\leq 1,5$ (nesiekianti didžiausios rekomenduojamos 1,6 reikšmės).

Detaliuoju planu nustatomas pastatų aukštis ≤ 5 aukštai (įskaitant mansardą), atsižvelgiant į parengtos Urbanistinės analizės (žr. prieduose) išvadas bei vadovaujantis „Nekilnojamųjų daiktų kadastro duomenų nustatymo taisyklių“ (patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2025-06-27 įsakymo Nr. D1-94 redakcija) 2.10 punktu: „**Mansarda – pastogėje įrengtas aukštas arba jo dalis, kurio (kurios) dalis sienų gali būti nuožulnios ir kurį (kurią) paprastai riboja pastato viršutinio aukšto perdanga, šlaitinis stogas ir išorės sienos**“.

Statybos ribos ir zona nustatomos vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ X skirsnio „Gyvenamojo pastato išdėstymas sklype“ reikalavimais. Statinių statyba be gretimų žemės sklypų savininkų rašytinio sutikimo galima tik STR 2.02.02:2004 ir STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priede numatytais atvejais.

Projektuojamos teritorijos statinių (atraminių sienučių, atitvarų, aikštelių, pandusų, mažosios

Stadija	Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas	K-VT-13-25-1570	Lapas	Lapų
DP	sklypuose Stirnų g. 35, 37, 39, Vilniaus m. Sprendiniai	SMA-25/ 45	AR-4	19

architektūros formų ir kitų gerbūvio elementų) galimybė numatoma visame sklype; konkreti vieta bus parinkta statinių projektų metu, atsižvelgiant į STR ir kitų teisės aktų reikalavimus.

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 298.16 papunkčiu, papildomai nustatoma (grafiškai pažymėta Pagrindiniame brėžinyje) požeminio užstatymo zona – „*nesutampanti su statybos zona planuojamos teritorijos dalis, kurioje yra tik pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių požeminės dalys*“.

Detaliuoju planu nustatoma Stirnų gatvės statybos linija, įvertinus nagrinėjamo kvartalo užstatymo kontekstą (žr. prieduose „Urbanistinė analizė: užstatymo tipologija, erdvių formavimo principai, judumo infrastruktūros analizė“) bei atsižvelgiant į rengiamo „Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimo žemės sklypuose Stirnų g. 29 (kadastro Nr. 0101/0031:361) ir Stirnų g. 31 (kadastro Nr. 0101/0031:153) inicijavimo sutarties pagrindu“ (TPD Nr. K-VT-13-22-398) sprendinius.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu bei atsižvelgiant į urbanistinį kontekstą nagrinėjamoje teritorijoje, nustatomas perimetris užstatymo tipas (per) – *perimetris reguliarus užstatymas*, kuris pasižymi aiškia struktūra: užstatymas formuoja statybos liniją palei gatvę ir uždara vidinį kiemą - atskiria viešąją gatvės erdvę nuo privačios.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2025-12-03 Nr. REG45593244 planavimo sąlygomis, detaliuoju planu įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

1) Išnagrinėti gretimybes – žemės sklypus ir kitas teritorijas, kurie (-ios) ribojasi su planuojama teritorija;

Planuojamos ir nagrinėjamos teritorijos aprašymas, grafiniai priedai, fotofiksacija, pateikiami esamos būklės vertinimo dokumentuose (žr. TPDRIS, dokumento Nr. REG51013877). Planuojama teritorija yra pietrytinėje kvartalo tarp Stirnų, Paribio, Pieninės ir Stumbrų g. dalyje:

- pietryčiuose ribojasi su sklypu Stirnų g. 33, un. Nr. 0101-0031-0308, kurio naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų teritorijos; sklypas užstatytas 1 a. garažais.

- vakaruose ribojasi su sklypu Stirnų g. 41, un. Nr. 0101-0031-0059, kurio naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos; pobūdis – mažaukščių gyvenamųjų namų statybos; sklype stovi 2 a. su mansarda ir cokoliu vienbutis gyvenamasis namas.

- šiaurėje ribojasi su sklypu Paribio g. 12, un. Nr. 0101-0031-0174, kurio naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų namų ir bendrabučių teritorijos; sklype stovi kintamo aukštingumo (3 a., 4 – 7 a.) daugiabučių namų komplekso korpusai, adresu Paribio g. 12, Paribio g. 14 ir Paribio g. 16.

- šiaurės vakaruose ribojasi su laisvos valstybinės žemės siaura juosta;

- rytuose, sklypas Stirnų g. 27, un. Nr. 4400-2713-0943, tiesiogiai nesiriboja su planuojama teritorija, bet vizualiai susijęs (per mažaukščius garažus), kurio naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų namų ir bendrabučių teritorijos; sklypas užstatytas 6 a. daugiabučiais namais.

- pietuose, kitoje Stirnų g. pusėje, sklype Elnių g. 27, un. Nr. 0101-0031-0235, stovi aukščiausias artimiausioje aplinkoje esantis pastatas, 5-8 a. daugiabutis gyvenamasis namas.

- pietvakariuose, kitoje gatvės pusėje, sklype Stirnų g. 32, un. Nr. 0101-0031-0244, stovi 4 - 5 a. daugiabutis gyvenamasis namas.

2) Pagal poreikį išnagrinėti želdynų ir žaliųjų jungčių, viešų erdvių struktūras sklype ir susisiekimo koridoriuose ir jų tolesnio formavimo poreikius ir galimybes;

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu (reg. Nr. T00086338) planuojamos teritorijos ribose gamtinio karkaso nėra; nagrinėjame kvartale nėra fiksuota struktūrinių žaliųjų jungčių. Šiaurės vakarinė planuojamos teritorijos dalis patenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo 200 m spinduliu zoną. Dalis planuojamo sklypo netenkina žaliųjų plotų pasiekiamumo rodiklio, taikomo didelio užstatymo intensyvumo teritorijoms, todėl taikoma kompensacinė priemonė - didinama sklypo Nr. 1 priklausomojo želdyno norma 10% nuo žemės sklypo ploto, t. y. planuojamas priklausomųjų želdynų kiekis sklype - $\geq 40\%$.

Siekiant geriau subalansuoti žaliųjų jungčių santykį susisiekimo koridoriuose, siūloma pertvarkyti Stirnų gatvės elementus, užtikrinti gyvenamosios aplinkos kokybės ir rekreacinius poreikius, palaikyti teritorijos ekologinį stabilumą ir ekosistemų funkcijas (žr. prieduose „Urbanistinė analizė: užstatymo tipologija, erdvių formavimo principai, judumo infrastruktūros

Stadija	Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas	K-VT-13-25-1570	Lapas	Lapų
DP	sklypuose Stirnų g. 35, 37, 39, Vilniaus m. Sprendiniai	SMA-25/ 45	AR-5	19

analizė“).

3) Atlikti esamų želdinių inventorizaciją bei vertinimą vadovaujantis Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklėmis (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008 m. sausio 8 d. įsakymo Nr. D1-5 „Dėl Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklių patvirtinimo“ (aktuali redakcija). Grafinę ir tekstinę informaciją pateikti vadovaujantis pateiktu grafiniu / informaciniu medžių žymėjimo ir inventorizacijos lentelės pavyzdžiu „Grafinis / informacinis medžių žymėjimas plane ir inventorizacijos lentelės sudėtis“ <https://vilnius.lt/wp-content/uploads/2022/04/VMSA-Medziu-inventorizavimolentele-25.04.2022.pdf>.

Rengiant planavimo sprendinius atliktas esamų želdinių inventorizavimas ir vertinimas, vadovaujantis „Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklėmis“. Želdinių vertinimo ataskaitos (aut. M. P., 2006 m. vasario mėn., žr. prieduose) duomenimis planuojamos teritorijos ribose ir greta esančioje valstybinėje žemėje auga 5 brandūs medžiai: trys klevai paprastieji, blindė ir vienas uosialapis klevas (invazinis). Pagrindiniame brėžinyje pažymėti medžiai pagal želdinių inventorizaciją.

Detaliojo plano sprendiniais užstatymo zona ir ribos planuojamos atitrauktos nuo saugotinių želdinių grupės, augančios šiaurės vakaruose, išterpusiame valstybinės žemės plote tarp sklypų Stirnų g. 39 ir Paribio g. 12. Planuojamos teritorijos vystytojas prisiima atsakomybę už tinkamą šių želdinių priežiūrą; pridedamas sklypų savininko UAB „Centro sprendimai“ garantinis raštas „Dėl medžių išsaugojimo, priežiūros valstybinėje žemėje, kvartale tarp Stirnų ir Paribio g.“; žr. prieduose.

4) Išnagrinėti pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto ryšius per teritoriją ir jos gretimybėse.

Vilniaus miesto savivaldybės darnaus judumo plano (patvirtinto Tarybos 2018-12-19 sprendimu Nr. 1-1859) sprendiniais Stirnų gatvėje ir Paribio gatvės atkarpoje tarp Miglos ir Stirnų gatvių suplanuota magistralinė E1 kategorijos dviračių trasa iki Narbuto gatvės; Pieninės ir Paribio gatvėse yra esamos tarprajoninės E2 kategorijos dviračių trasos.

Planavimo sprendiniais apjungiant sklypus, naikinami esami pertekliniai įvažiavimai, planuojama viena susisiekimo jungtis (įvažiavimas/ įvažiavimas) su Stirnų gatve ir dalis planuojamos teritorijos, patenkančios į gatvės raudonąsias linijas, atidalinama susisiekim ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijai; plačiau žr. skyriuje Nr. 2 Transportiniai sprendiniai.

Siūloma pertvarkyti Stirnų gatvės elementus, užtikrinant pėsčiųjų saugų judėjimą (žr. prieduose „Urbanistinė analizė: užstatymo tipologija, erdvių formavimo principai, judumo infrastruktūros analizė“); pateikiamas rekomendacinis pjūvis.

5) Išnagrinėti viešojo transporto susisiekimo galimybes bei poreikį. Išanalizuoti socialinės infrastruktūros pasiekiamumą ir būsimą poreikį planuojamoje ir gretimose teritorijose;

Teritorijos pasiekiamumas viešuoju transportu užtikrintas - esamų viešojo transporto stotelių pasiekiamumo zona (500 metrų nuotoliu) dengia teritoriją, papildomo poreikio viešojo transporto plėtrai nenumatoma. Socialinė infrastruktūra: ugdymo įstaigų pasiekiamumas užtikrinamas (darželiai ir mokyklos), artimiausios esančios įstaigos - Paribio g. šiaurinėje dalyje. Bendrojo plano sprendiniai nenumato esminių socialinės infrastruktūros pokyčių planuojamoje ir nagrinėjamoje teritorijoje.

6) Ivertinus planuojamos ir gretimos teritorijos reljefą planuoti beklūtę susisiekimo infrastruktūrą ir susisiekimo ryšius;

Sprendiniai parengti naudojant 2025 m. spalio mėn. Topografijos ir inžinerinės infrastruktūros informacinėje sistemoje suderintą topografinį planą, unikalus Nr. TIIS1-20251007-068029. Planuojamos teritorijos reljefas kyla iš pietryčių kampo nuo alt. 113,00 m šiaurės vakarų kryptimi iki alt. ~115,60 m ties šiaurės vakariniu kampu.

Susisiekimo jungtis planuojama pietrytinėje sklypo Nr. 1 dalyje, atsižvelgiant į esamą reljefą; plačiau žr. skyriuje Nr. 2 Transportiniai sprendiniai ir Pagrindinį sprendinių brėžinį.

7) Išnagrinėti planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymo tipologiją, jos kitimo galimybes, nustatyti šiai tipologijai būdingus užstatymo ir erdvių formavimo principus, užstatymo parametrus, zonas, linijas ir ribas;

Stadija	Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas	K-VT-13-25-1570	Lapas	Lapų
DP	sklypuose Stirnų g. 35, 37, 39, Vilniaus m. Sprendiniai	SMA-25/ 45	AR-6	19

Teritorijos užstatymo tipologijos išplėstinis vertinimas pateikiamas prieduose – „Urbanistinė analizė: užstatymo tipologija, erdvių formavimo principai, judumo infrastruktūros analizė“.

Aplinkinėje teritorijoje vyrauja skirtingi morfotipai, fragmentuotas kvartalo urbanistinis audinys nekuria vientiso užstatymo charakterio. Formuojant naują užstatymą sklypui Nr. 1 nustatomas **perimetrinis (per)** užstatymo tipas – *perimetrinis reguliarus užstatymas*, kuris pasižymi aiškia struktūra: užstatymas formuoja statybos liniją palei gatvę ir uždara vidinį kiemą - atskiria viešąją gatvės erdvę nuo privačios.

8) *Užstatymo ar erdvių formavimo principais siekti viešų ir privačių erdvių diferenciacijos;*

Teritorijos užstatymo ir erdvių formavimo kompozicinis pasiūlymas pateikiamas prieduose – „Urbanistinė analizė: užstatymo tipologija, erdvių formavimo principai, judumo infrastruktūros analizė“; siūloma sukurti kokybišką viešųjų erdvių, želdinių alėjų gatvėse bei priklausomųjų želdynų balansą.

9) *Siekti teritorijos naudojimo daugiafunkciškumo ir 15 min. miesto principo. Jei teritorijoje planuojamoms veikloms reikalinga sanitarinė apsaugos zona, ji privalo tilpti į sklypą, kuriame bus vykdoma ši veikla;*

Planavimo sprendiniais užtikrinamas 15 min. miesto principas: mokymo, paslaugų, prekybos, gydymo įstaigų pasiekiamumas, perspektyvinio užstatymo pirmojo aukšto patalpose prie gatvės numatomos negyvenamosios patalpos. Atsižvelgiant į konsultacijų su bendruomene rezultatus dėl aplinkos kokybės gerinimo, rengiant tolimesnius projekto dokumentus bus konkretizuojamos negyvenamųjų patalpų paskirtys. Neplanuojamos veiklos, kurioms nereikalingos sanitarinės apsaugos zonos.

10) *Nustatyti planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus ir susisiekimo komunikacijas (numatomų skirstomųjų tinklų bei aptarnaujančių gatvių ir pagalbinių gatvių trasų išdėstymą), joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį;*

Teritorija yra išvystyta inžinerinės infrastruktūros požiūriu: planuojamoje teritorijoje ir Stirnų gatvėje yra vandens tiekimo, buitinių nuotekų šalinimo ir mažo slėgio skirstomojo dujotiekio tinklai, ryšių ir elektros kabeliai; Paribio ir Elnių gatvėse centralizuoti šilumos tiekimo tinklai. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo sprendiniais teritorija priskirta I Centralizuoto aprūpinimo šiluma zonai, kurioje aprūpinimas šiluma numatomas iš CŠT sistemos, išskyrus reglamente nurodytas išimtis; plačiau žr. 3 sk. Inžinerinės infrastruktūra.

11) *Eismo jungtį(-is) planuoti iš ribojančių gatvių, pagal statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus arba suplanuoti reikalingus servitutus;*

Susisiekimo jungtis planuojama su Stirnų gatve, vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 reikalavimais; plačiau žr. 2 sk. Transportiniai sprendiniai.

12) *Teritorijas ir žemės sklypus ir(ar) jų dalis, patenkančias į gatvių raudonąsias linijas, suformuoti atskirais sklypais rekomenduojant jų perdavimą Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktu nustatyta tvarka. Siūlytina šiuos sklypus perduoti paramos sutartimi;*

Planuojamoje teritorijoje nustatomos Ds kategorijos Stirnų g. raudonosios linijos, sklypų dalys, patenkančios į gatvių raudonąsias linijas, atidalinamos suformuojant susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridorių teritorijos sklypą Nr. 2, numatant perduoti Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka; plačiau žr. 2 sk. Transportiniai sprendiniai, 8 sk. Žemėtvarka ir Pagrindinių sprendinių brėžinį.

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

Stadija	Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas	K-VT-13-25-1570	Lapas	Lapų
DP	sklypuose Stirnų g. 35, 37, 39, Vilniaus m. Sprendiniai	SMA-25/ 45	AR-7	19

rekomendacijų tvirtinimo“:

Planavimo sprendiniais susisiekimo infrastruktūros pagerinimui siūlomas Stirnų g. elementų pertvarkymas; siūlomas rekomendacinis gatvės pjūvis (žr. 2 sk. Transportiniai sprendiniai). Planuojamoje teritorijoje užtikrinamos susisiekimo ir pėsčiųjų jungtys su viešosiomis miesto zonomis, suplanuota infrastruktūros plėtra atsižvelgiant į Šiaurinio Žvėryno gyvenamąją aplinką.

14) Nurodyti planuojamiems žemės sklypams taikytinas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nustatyta tvarka;

Planuojamos teritorijos sklypams taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos aprašytos aiškinamojo rašto 9 skyriuje.

15) Įvertinti planuojamos ir aplinkinės teritorijos, gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje triukšmo taršos poveikį vadovaujantis Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“;

Vilniaus m. savivaldybės interaktyvus žemėlapis (<https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga>) duomenimis esamas autotransporto sukeltas triukšmo lygis planuojamoje teritorijoje bet kuriuo paros metu yra ženkliai mažesnis už ribines vertes (analizė pateikta prieduose), nustatytas HN 33:2011 gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų aplinkai. Planuojamos teritorijos suminės transporto eismo sukeltą triukšmo taršą lygis neviršys nustatytų HN 33:2026 2 lentelės 2 punkte verčių nei vienu paros laikotarpiu.

16) Vadovautis reikalavimais, nurodytais planavimo darbų programoje;

Vadovaujantis planavimo programoje nustatytais reikalavimais, parengtos analizės ir vertinimai (žr. prieduose):

1. „Urbanistinė analizė: užstatymo tipologija, erdvių formavimo principai, judumo infrastruktūros analizė“;
2. Naudojant aktualų topografinį planą atlikta medžių vertinimo ataskaita (aut. MB „Balti sprendimai“);
3. Priešprojektinių pasiūlymų medžiaga: gatvės tūrinė išsklotinė ir maketo fotofiksacijos
4. Planuojamo užstatymo tūris įkeltas į 3D Vilnius virtualų modelį (žr. vizijų sluoksnį; <https://3d.vilnius.lt/>);



1 pav. 3D Vilnius virtualaus modelio fragmentas

17) 18), 19) Rengiant teritorijų planavimo dokumentą nepažeisti trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų;

Stadija	Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas	K-VT-13-25-1570	Lapas	Lapų
DP	sklypuose Stirnų g. 35, 37, 39, Vilniaus m. Sprendiniai	SMA-25/ 45	AR-8	19

Pagrindiniame brėžinyje pateikiamos privalomos pastabos dėl planuojamo užstatymo atsitraukimo nuo sklypo ribų pagal statybos techninius reikalavimus, atliktas planuojamo užstatymo modelio insoliacijos grafinis tikrinimas (žr. prieduose).

Planavimo sprendiniai integraliai papildo kvartalo urbanistinę struktūrą, nepažeidžia trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų, neprieštaruja Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano, specialiųjų planų ir kitų planuojamoje teritorijoje galiojančių aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams, atitinka Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo ir kitų galiojančių teisės aktų nuostatas. Detaliojo plano sprendinių viešumo procedūra atliekama bendra tvarka, vadovaujantis LR teritorijų planavimo įstatymo ir Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimančiais sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų reikalavimais.

20) Įvertinti planuojamos teritorijos kultūrinį kraštovaizdį, planuojamoje teritorijoje esančių kultūros paveldo objektų ir vietovių vertingąsias savybes ir jų apsaugai taikomus paveldosaugos reikalavimus;

Planuojamoje ir nagrinėjamoje teritorijoje nėra saugomų urbanistinių struktūrų ir nekilnojamųjų kultūros paveldo objektų ar vietovių, kultūrinio kraštovaizdžio elementų. Sprendiniai parengti vadovaujantis atlikta urbanistinės aplinkos analize, tęsiant teritorijai būdingus erdvės formavimo principus. Šiaurės vakaruose valstybinės žemės siauroje juostoje auga saugomi medžiai (klevai), požeminio užstatymo zona planuojama atsitraukiant nuo medžių šaknų apsaugos zonų.

21) Nustatyti, kad žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų tvarkymą ir išvežimą iš jam priskirto žemės sklypo. Surinktos atliekos turi būti perduodamos Savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams. Rūšiuojamų atliekų surinkimo vietos numatomos prie įvažiavimų / išvažiavimų gyvenamųjų sklypų ribose.

Sklypo valdytojas atsakingas už teritorijos atliekų tvarkymą, planuojamas atliekų tvarkymas sklypo ribose. Buitinės atliekos bus tvarkomos vadovaujantis „Atliekų tvarkymo taisyklių“, patvirtintų LR aplinkos ministro 1999-07-14 įsakymu Nr. 217 (ir aktualiomis redakcijomis), „Vilniaus miesto savivaldybės atliekų tvarkymo taisyklių“, patvirtintų Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2016-05-11 sprendimu Nr. 1-445 ir aktualiomis redakcijomis.

2. TRANSPORTINIAI SPRENDINIAI

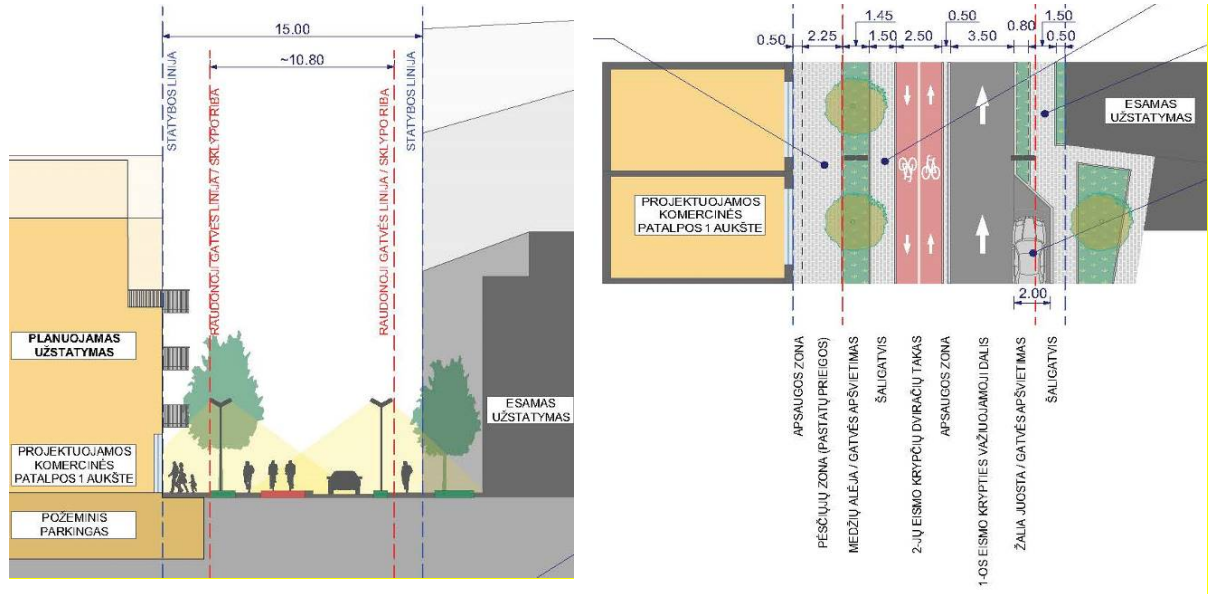
Detaliojo plano transportiniai sprendiniai parengti vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, įvertinti Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (toliau – Bendrasis planas), Vilniaus miesto dviračių takų plėtros specialiojo plano, patvirtinto Vilniaus m. savivaldybės tarybos 2014-05-28 sprendimu Nr.1-1856, ir Darnaus judumo plano, patvirtinto Vilniaus m. savivaldybės tarybos 2018-12-19 sprendimu Nr.1-1859, galiojančių ir rengiamų teritorijų planavimo dokumentų bei parengtų ir rengiamų techninių projektų sprendiniai.

Detaliojo plano sprendiniais užtikrinami funkciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis: planavimo sprendiniais apjungiant sklypus, naikinami esami pertekliniai įvažiavimai, planuojama viena susisiekimo jungtis (įvažiavimas/ įvažiavimas) su pietuose besiribojančia Ds kategorijos **Stirnų gatve**. Detaliojo plano sprendiniais planuojamos ~ 8,9 – 11 m pločio raudonosios linijos, siekiant suformuoti optimalaus pločio gatvės koridorių (neplanuojant perteklinio kietųjų dangų ploto), kuriame tilptų visi reikiami gatvės elementai bei Bendrajame ir Darnaus judumo planuose suplanuota E1 kategorijos dviračių tako trasa; siūlomas rekomendacinis Stirnų gatvės pjūvis (žr. 2 pav.).

Detaliojo plano susisiekimo sprendiniai už planuojamos teritorijos ribų yra rekomendacinio pobūdžio ir naudotina kaip papildoma informacija: Stirnų gatvės elementai ir jų parametrai, transporto ir pėsčiųjų eismo organizavimo sprendiniai yra rekomendacinio pobūdžio ir tolimesnėse projektavimo stadijose (gatvės statinio projekto etape) gali būti tikslinami ar keičiami, gatvių raudonųjų linijų zonos ribose.

Stadija	Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas	K-VT-13-25-1570	Lapas	Lapų
DP	sklypuose Stirnų g. 35, 37, 39, Vilniaus m. Sprendiniai	SMA-25/ 45	AR-9	19

Žemės sklypo dalis, patenkanti į planuojamų gatvės raudonųjų linijų ribas, planuojama atskiru sklypu Nr. 2, nustatant *kitą* žemės naudojimo paskirtį, *susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos* naudojimo būdą.



2 pav. Rekomendacinis Stirnų g. pjūvis

Esamos Stirnų gatvėje registruoto inžinerinio statinio, un. Nr. 4400-6426-0895, ribos detaliojo plano sprendiniais nekeičiamos.

Įvažiavimo/ išvažiavimo į/ iš Ds kategorijos gatvės vieta gali būti tikslinama (pastumiama), išlaikant atstumus bei reikalavimus, nustatytus statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Įvažiavimo/ išvažiavimo ir gatvės elementų techniniai parametrai konkretizuojami statinių projekto stadijoje.

Automobilių stovėjimas numatomas planuojamo sklypo Nr. 1 ribose – požeminėje automobilių stovėjimo aikštelėje ir antžeminėse vietose. Išlaikomi saugūs atstumai nuo planuojamų antžeminių automobilių stovėjimo vietų/ aikštelių, įvažiavimo/ išvažiavimo į/ iš požeminės automobilių stovėjimo aikštelės iki aplinkinių esamų ir projektuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus „Automobilių stovėjimo vietų reglamentavimas“ 123 p., vaikų žaidimo aikštelių, vadovaujantis HN 131:2023 „Vaikų žaidimų aikštelės ir patalpos. Bendrieji sveikatos saugos reikalavimai“ III sk. reikalavimais.

Papildomos eismo saugumo priemonės detalioju planu nenumatomos; jų poreikis bus konkretizuojamas statinių projektų (PP, TDP) stadijose.

3. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Teritorija yra išvystyta inžinerinės infrastruktūros požiūriu: planuojamoje teritorijoje ir Stirnų gatvėje nutiesti centralizuoti ryšių ir elektros kabeliai, 0,4 kV įtampos elektros oro linija, vandens tiekimo, buitinių nuotekų šalinimo ir mažo slėgio skirstomojo dujotiekio tinklai; planuojamos teritorijos šiaurinėje dalyje yra neveikianti šilumos tiekimo linija. Detaliojo plano sprendiniuose inžinerinės infrastruktūros grafinė dalis nerengiama. Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis gautomis inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių planavimo sąlygomis, kurios bus tikslinamos statinio projekto etape, konkretizavus naujo užstatymo energetinius poreikius bus gautos techninės prisijungimo sąlygos dėl inžinerinių tinklų statybos, esamų tinklų rekonstravimo ar, esant poreikiui, iškėlimo. Esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos galioja iki šių inžinerinių tinklų iškėlimo.

Stadija	Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas	K-VT-13-25-1570	Lapas	Lapų
DP	sklypuose Stirnų g. 35, 37, 39, Vilniaus m. Sprendiniai	SMA-25/ 45	AR-10	19

- Ivertinus AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ 2025-12-19 sąlygų Nr. REG45884592 reikalavimus, ties pietine planuojamos teritorijos riba nutiesta 0,4 kV įtampos oro linija, kurios apsaugos zona patenka į planuojamus sklypus Nr. 1 ir Nr. 2, grafiškai pažymėta Pagrindiniame brėžinyje. Stirnų gatvėje esantys mažo slėgio skirstomojo dujotiekio tinklai planuojamos teritorijos nesiekia. Planuojamai teritorijai dėl esamų inžinerinių tinklų galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 4 skirsnio „Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ reikalavimai.

Statinio projekto stadijoje, konkretizavus naujai statomų objektų parametrus ir energetinius poreikius, bus kreiptasi dėl prisijungimo sąlygų, sprendžiama dėl esamų elektros skirstomųjų tinklų rekonstravimo poreikio, prisijungimo taškų, naujų tinklų projektavimo ar numatomai statybai trukdančių inžinerinių tinklų iškėlimo, oro linijos kabeliavimo, todėl detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje nauji servitutai esamiems inžineriniams tinklams nenustatomi.

Statinio projekto etape būtina išlaikyti vertikalius ir horizontalius atstumus nuo veikiančių elektros tinklų pagal LR energetikos ministro 2010-03-29 įsakymu Nr. 1-93 patvirtintų „Elektros apsaugos taisyklių“ reikalavimus. Elektros skirstomųjų tinklų iškėlimas projektuojamas vadovaujantis LR Energetikos ministro 2012-07-04 įsakymu Nr. 1-127 „Dėl elektros energijos gamintojų ir vartotojų elektros įrenginių įrengimo prie elektros tinklų tvarkos aprašo patvirtinimo“, LR Elektros energetikos įstatymu (Nr. VIII-1881, 2000-07-20).

Detaliojo plano sprendiniais nepažeidžiami trečiųjų šalių interesai, sprendiniai derinami su planuojamos teritorijos savininkais ir naudotojais, elektros tinklus eksploatuojančia organizacija.

- Vadovaujantis UAB „Vilniaus vandenys“ 2025-12-15 sąlygomis Nr. REG46220145, detalusis planas parengtas vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu - planuojamai teritorijai galioja III sk. 10 skirsnio „Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ reikalavimai dėl planuojamoje teritorijoje esamų vandens tiekimo ir buitinių nuotekų šalinimo tinklų ir įvadų.

Kaimyniniame žemės sklype Stirnų g. 33, un Nr. 0101-0031-0308, nutiestas nuotekų šalinimo tinklas, planuojamą teritoriją kertantis pietinėje dalyje, ir einantis iki sklypo Paribio g. 12, un. Nr. 0101-0031-0147. Remiantis „Daugiabučių gyvenamųjų namų Paribio g. 12, Vilniuje, rekonstravimo projekto“ (leidimo statyti naują statinį Nr. LSNS-01-210802-01205) Suvestinio inžinerinių tinklų plano sprendiniais, nuotekų tinklo įvado iš Stirnų gatvės atkarpa suplanuota naikinti. Rengiamo detaliojo plano Pagrindiniame brėžinyje grafiškai pažymėta esamo nuotekų šalinimo tinklo apsaugos zona, kuri su joje taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų reikalavimais galioja iki šio inžinerinio tinklo iškėlimo/ demontavimo.

Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, projektuojami pastatai bus prijungti prie esamų centralizuotų miesto vandentiekio ir buitinių nuotekų šalinimo sistemų. Statinio projekto etape, konkretizuojant sprendinius – pastato išdėstymą ir parametrus, tikslinant energetinius poreikius, bus gautos prisijungimo sąlygos esamų inžinerinių tinklų rekonstravimui ar, esant poreikiui, iškėlimui, prisijungimui ir naujų tinklų projektavimui, įvertinant ir išorės gaisrų gesinimo poreikius. Pagal gautas planavimo sąlygas vandens tiekimas galimas nuo esamų d150 arba d200 mm vandentiekio tinklų, nuotekų nuleidimas galimas į esamus d200 arba d300 mm nuotekų tinklus, esančius Stirnų gatvėje.

Esant poreikiui ir projektuojant vandentiekio slėgio pakėlimo stotelę ar nuotekų siurblinę, būtina vadovautis UAB „Vilniaus vandenys“ patvirtinta Technine politika (<https://www.vv.lt/veikla/partneriams/>).

Reikiamas vandens kiekis lauko gaisrų gesinimui (15 l/ s) galimas nuo gaisrinių hidrantų Stirnų gatvėje (x=6063403, y=580768; x=6063459, y=580682), Stirnų g. ir Paribio g. sankryžoje (x=66063533, y=580577), įvertinant atstumus iki jų.

Detalusis planas teikiamas derinti inžinerinius tinklus eksploatuojančioms įmonėms teisės aktų nustatyta tvarka.

- Vadovaujantis UAB „Grinda“ 2025-12-12 sąlygomis Nr. REG46097683, planuojamoje teritorijoje ir besiribojančioje Stirnų gatvėje centralizuotų paviršinių nuotekų tinklų nėra. Lietaus nuotekų ir drenažo vandens nuleidimas sprendžiamas statinio projekto etape, gavus UAB „Grinda“

Stadija	Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas	K-VT-13-25-1570	Lapas	Lapų
DP	sklypuose Stirnų g. 35, 37, 39, Vilniaus m. Sprendiniai	SMA-25/ 45	AR-11	19

prisijungimo sąlygas. Projektuojant paviršinių nuotekų sutvarkymo sistemą būtina vadovautis LR aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. D1-193 patvirtinto „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvai. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais. Vadovaujantis gautomis sąlygomis, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausia turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai.

Jeigu dėl tam tikrų sąlygų negalima ar netikslinga taikyti reglamento STR 2.07.01:2003 7 punkte nurodytų priemonių, pateikus argumentuotą pagrindimą paviršines nuotekas galima nuvesti į Paribio gatvėje projektuojamą paviršinių nuotekų tinklą; rengiamo projekto sprendinius būtina derinti su „Paribio g., Vilniuje rekonstravimo ir inžinerinių tinklų statybos projekto“ (projektuotojas - UAB „Plentprojektas“, užsakovas - Vilniaus miesto savivaldybė) sprendiniais.

Privačiuose žemės sklypuose būtina suprojektuoti debito reguliavimo/ infiltracinius įrenginius, apribojant į centralizuotus tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą iki ne daugiau nei 10 % nuo bendro sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio.

Vadovaujantis Bendrojo plano reglamentais, planuojamai teritorijai nustatytas maksimalus nelaidžių dangų plotas - didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklypuose, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas, arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą) - 50%.

Techninio projekto etape, konkretizavus inžinerinius poreikius bei gavus prisijungimo sąlygas, bus sprendžiama dėl lietaus vandens infiltracijos ir surinkimo sistemų bei naujų įvadų į centralizuotus tinklus įrengimo, sprendinį konkretizuojant ir derinant su UAB „Grinda“.

- Vadovaujantis Telia Lietuva, AB 2025-12-10 sąlygomis Nr. REG45955720, planuojamai teritorijai galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 11 skirsnio „Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ reikalavimai ir žemės naudojimo apribojimai dėl planuojamoje teritorijoje esančių elektroninių ryšių tinklų (ryšių kabelių kanalų su kabeliais). Statinio projekto stadijoje bus gautos prisijungimo/ naujų tinklų projektavimo ar esamų tinklų perkėlimo/ rekonstravimo sąlygos, todėl detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje nenustatomi servitutai esamiems inžineriniams tinklams.

Projektuojant elektroninių ryšių infrastruktūrą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos Elektroninių ryšių įstatymu ir Lietuvos Respublikos Ryšių reguliavimo tarnybos direktoriaus 2011-10-14 įsakymu Nr. 1V-978 patvirtintomis „Elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklėmis“. Statinio projekto etape elektroniniai ryšiai projektuojami pagal gautas prisijungimo sąlygas, sprendinius derinant su Telia Lietuva, AB.

- Vadovaujantis AB „Miesto gijos“ 2025-12-11 planavimo sąlygomis Nr. REG46013078, planuojama teritorija Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimo (reg. Nr. T00095476) sprendiniais priskirta centralizuoto šilumos tiekimo zonai. Planuojamos teritorijos ribose ir besiribojančioje Stirnų gatvėje esamų šilumos tiekimo tinklų ir įvadų nėra.

Pagal gautas planavimo sąlygas galimas prisijungimo taškas – nekanaliniai šilumos tiekimo tinklai d76,1 mm. tarp ŠK92628/1-76 ir Elnių g. 27. Detaliuoju planu planuojamą užstatymą siūloma prijunti prie centralizuotos karšto vandens ir šilumos tiekimo sistemos arba naudoti alternatyvius ir atsinaujinančių energijos išteklių šaltinius.

Statinio projekto metu bus konkretizuoti užstatymo sprendiniai ir energetiniai poreikiai, pasirinktas šilumos tiekimo būdas ir atitinkamai kreiptasi į inžinerinius tinklus eksploatuojančias įmones dėl techninių prisijungimo sąlygų. Pastatai projektuojami vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“, STR 2.01.01(6):2008 „Esminis statinio reikalavimas „Energinis taupymas ir šilumos išsaugojimas“ ir kitais statinių projektavimą reglamentuojančiais teisės aktais.

Stadija	Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas	K-VT-13-25-1570	Lapas	Lapų
DP	sklypuose Stirnų g. 35, 37, 39, Vilniaus m. Sprendiniai	SMA-25/ 45	AR-12	19

4. KULTŪROS PAVELDO APSAUGA

Vadovaujantis Kultūros paveldo departamento prie KM Vilniaus teritorinio skyriaus 2025-12-22 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG46593874 sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai.

4.1. Kultūros vertybių registro duomenimis planuojama teritorija patenka į Kultūros vertybių registre registruotos nekilnojamojo kultūros paveldo vietovės – Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073), vizualinės apsaugos pozonį. Planuojamai teritorijai taikomi paveldosaugos reikalavimai.

Planavimo sprendiniai parengti atlikus esamos būklės vertinimą paveldosauginiu aspektu: planuojamoje ir nagrinėjamoje teritorijose, aplinkiniuose kvartaluose nėra registruotų saugomų kultūros paveldo objektų; teritorijoje nesusiformavo istoriškai vertingų urbanistinių užstatymo struktūrų. Užstatymo reglamentai nesiekia maksimalių aukščio parametrų pagal Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073, buvęs kodas UIP) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano – teritorijos ir apsaugos zonos ribų plano ir Bendrojo plano nustatytas vertes, planuojamas tūrinis papildymas komponuojasi tolimuose foniniuose vaizduose ir nedarys poveikio Vilniaus senamiesčio u. k. 16073 saugomoms panoramoms.

4.2. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo (Žin. 1995, Nr. 3-37; Žin. 2004, Nr. 153-5571) nuostatomis;

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo reikalavimais, planuojama teritorija nepatenka į saugomų vietovių teritorijas; vykdant statybos darbus taikomi 9 straipsnio „Nekilnojamųjų kultūros vertybių pradinė apsauga“ 3 p. reikalavimai: „Jei atliekant statybos ar kitokius darbus aptinkama archeologinių radinių ar nekilnojamojo daikto vertingųjų savybių, valdytojai ar darbus atliekantys asmenys apie tai privalo pranešti savivaldybės paveldosaugos padaliniui, o šis informuoja Departamentą“.

4.3. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (patvirtinta Lietuvos Respublikos Seimo 2019 m. birželio 6 d. XIII-2166) V skyriaus pirmo skirsnio nuostatomis;

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo V skyriaus 1 skirsnio reikalavimais, planuojamai teritorijai nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos - kultūros paveldo objektų teritorijos, kultūros paveldo vietovės ir jų apsaugos zonos. Viešajam pažinimui ir naudojimui saugomo kultūros paveldo objekto - Vilniaus senamiesčio u. k. 16073 - apsaugos zonoje draudžiama: „a) statyti statinius, kurie dėl savo aukščio, apimties ar išraiškos būdo arba formos nustelbtų nekilnojamasias kultūros vertybes arba trukdytų jas apžvelgti“. Planavimo sprendiniai neprieštarauja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymui.

4.4. Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo UIP – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinuoju apsaugos reglamentu (patvirtinta Kultūros vertybių apsaugos departamento prie Lietuvos Respublikos Kultūros ministerijos direktoriaus 2005 m. balandžio 19 d. įsakymu Nr. Į-167);

Sprendiniai neprieštarauja Vilniaus senamiesčio, u. k. 16073, vizualinės apsaugos zonoje taikomiems pastatų aukščių apribojimams, užstatymas neužstoja senamiestį supančių kalvų ir nedarys neigiamo poveikio esantiems pavieniams ir kompleksiniams NKV objektams, turis komponuojasi užstojamas stambaus prekybos centro tūrio, nebus matomas iš senamiesčio gatvių ir aikščių.

4.5. Vadovaujantis Vilniaus senamiesčio – kultūros paminklo (u. o. k. 16073, buvęs UIP) – apsaugos specialiuoju planu – teritorijos ir apsaugos zonos ribų planu (patvirtinta Lietuvos Respublikos kultūros ministro įsakymu, 2010-10-18, Nr. IV-512).

Planavimo sprendiniai neprieštarauja Vilniaus senamiesčio – kultūros paminklo (u. k. 16073, buvęs UIP) – apsaugos specialiajam planui – teritorijos ir apsaugos zonos ribų planui. Specialiojo plano sprendiniais planuojamoje ir nagrinėjamoje teritorijose nenustatytos Senamiesčio apžvalgos vietos ar kiti apžvalgos taškai.

Stadija	Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas	K-VT-13-25-1570	Lapas	Lapų
DP	sklypuose Stirnų g. 35, 37, 39, Vilniaus m. Sprendiniai	SMA-25/ 45	AR-13	19

Planuojama teritorija patenka į Senamiesčio vizualinės apsaugos zoną Nr. 14, kurioje yra urbanistinių naujadarų, galimas urbanistinės struktūros vystymas, *išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį; užstatymo tipas neregamentuotas, rekomenduojamas pastatų aukštis - iki 25 m.*

Planavimo sprendiniais nesiekama maksimalių aukščio rodiklių, išsaugomas gamtos ir užstatymo silueto santykis.

4.6. Keičiant teritorijos naudojimo reglamentus vadovautis nuostata, jog naujai planuojami pastatai savo tūriu, apimtimi ir architektūrine išraiška privalo darniai derėti su aplinka. Vadovautis Lietuvos Respublikos architektūros įstatymo (patvirtinta Lietuvos Respublikos Seimo 2017 m. birželio 8 d. Nr. XIII-425) 11 straipsnyje išvardintais architektūros kokybės kriterijais;

Detaliojo plano sprendiniai parengti kartu su priešprojektinių pasiūlymų vizija (žr. prieduose). Siekiant, jog naujas užstatymas savo tūriu, apimtimi ir architektūrine išraiška darniai derėtų su aplinka, įgyvendinami Lietuvos Respublikos architektūros įstatymo (patvirtinta Lietuvos Respublikos Seimo 2017 m. birželio 8 d., Nr. XIII-425) 11 straipsnyje „Architektūros kokybės kriterijai“ išvardintus architektūros kokybei taikomi kriterijai: 1) urbanistinis integralumas; 2) atitiktis darnaus vystymosi principui; 3) statybos ir kuriamos aplinkos kokybė (ergonomiškumas), ilgaamžiškumas; 4) inovatyvumas (naujų technologijų, medžiagų, architektūrinių, urbanistinių sprendimų panaudojimas).

4.7. Naujai statomi ar esami rekonstruojami statiniai, žiūrint iš Vilniaus senamiesčio gatvių ir aikščių, pagrindinių įvažiavimo traktų bei apžiūros vietų, savo aukščiu, apimtimi ar išraiška negali nustelbti Vilniaus senamiestyje ar jo apaugos zonoje esančių saugomų kultūros paveldo objektų ar jų grupės, gamtinių vertybių – Vilniaus senamiestį supančių kalvų, privalo užtikrinti Vilniaus senamiesčio ir jo apsaugos zonoje esančių objektų ar jų grupių apžvelgiamumą. Planuojami statiniai, žiūrint iš Vilniaus senamiesčio apžiūros vietų, negali būti iškilę virš matomo saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės, būti matomi saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės artimoje aplinkoje ir vizualiai savo apimtimi ar aukščiu konkuruoti ar būti didesni už saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę;

Planavimo sprendiniais tūrinis papildymas neprieštarauja Vilniaus senamiesčio, u. k. 16073, vizualinės apsaugos zonoje taikomiems pastatų aukščio apribojimams, užstatymas neužstoja senamiestį supančių kalvų ir nedarys neigiamo poveikio esantiems pavieniams ir kompleksiniams NKV objektams, tūris komponuojasi užstojamas stambaus prekybos centro tūrio, nebus matomas iš senamiesčio gatvių ir aikščių.

4.8. Planuojant atsižvelgti į urbanistinę aplinką, nesumenkinti, neužgožti senųjų urbanistinių elementų, išlaikyti darnų santykį su esama urbanistine aplinka bei kraštovaizdžiu;

Vadovaujantis planavimo programos 13 p. reikalavimais, sprendinių prieduose pateikiama „Urbanistinė analizė: užstatymo tipologija, erdvių formavimo principai, judumo infrastruktūros analizė“. Aplinkinėje teritorijoje vyrauja skirtingi morfotipai, fragmentuotas kvartalo urbanistinis audinys nekuria vientiso užstatymo charakterio. Formuojant naują užstatymą sklypui Nr. 1 nustatomas *perimetrinis* (pr. a) nepilnai uždaras užstatymo tipas su atitraukta užstatymo linija prie Stirnų gatvės, nuoseklus urbanistinis sprendinys, siekiant pratęsti Šiaurinio Žvėryno aiškų gatvių tinklą ir formuoti funkcionalią Stirnų g. erdvę, išlaikyti darnų santykį su urbanistine aplinka ir kraštovaizdžiu.

4.9. Atlikti detaliojo plano koregavimo sprendinių poveikio vertinimą Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073) vertingosioms savybėms bei esamai urbanistinei aplinkai. Atlikti išsamią urbanistinę analizę, apžvelgiant esamą užstatymo kontekstą kartu pateikiant vizualinę medžiagą;

Aiškinamojo rašto prieduose pateikiama paveldosauginė urbanistinė analizė – planuojamo užstatymo poveikio vertinimas Vilniaus Senamiesčio, u. k. 16073, teritorijai iš jos apsaugos zonos apžvalgos taškų.

Planuojama teritorija nepatenka į saugomas vietas ir yra smarkiai nutolusi nuo Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073) vertybės teritorijos ribų. Sprendinių užstatymo tūris įkeltas į 3D Vilnius virtualų modelį (žr. vizijų sluoksnį <https://3d.vilnius.lt/>), kuris iliustruoja, kad nėra neigiamo poveikio saugomoms urbanistinėms struktūroms, panoramoms.

Stadija	Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas	K-VT-13-25-1570	Lapas	Lapų
DP	sklypuose Stirnų g. 35, 37, 39, Vilniaus m. Sprendiniai	SMA-25/ 45	AR-14	19

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais užtikrinama, kad nustatomi užstatymo reglamentai nedaro žalos Vilniaus senamiesčio, u. k. 16073 vertingosioms savybėms, išskirtinei vertei, jos autentiškumui ar vientisumui.

Detaliuoju planu nustatomas pastatų aukštis ≤ 5 aukštai (įskaitant mansardą), atsižvelgiant į parengtos Urbanistinės analizės (žr. prieduose) išvadas; nevirsija nagrinėjamos Šiaurinio Žvėryno dalies esamo užstatymo aukštingumo ir aukščio.

4.10. Planuojamuose sklypuose numatant esamų pastatų griovimą kreiptis į Vilniaus miesto savivaldybę dėl šių pastatų kultūrinės vertės nustatymo.

Dėl pastatų Stirnų g. 35 ir Stirnų g. 37 kultūrinės vertės gautos Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Kultūros paveldo apsaugos skyriaus 2024-12-12 išvados raštu Nr. A651-113/24(2.3.3.8E-KPA), *pastatai nėra siūlomi registruoti Kultūros vertybių registre*. Stirnų g. 39 pastatas demontuotas, sklype išlikę tik menkaverčių kiemo statinių fragmentai (žr. fotofiksaciją prieduose); 2018-11-14 išduotas leidimas statyti naujus statinius Nr. LSNS-01-181114-01394.

5. APLINKOS APSAUGA

Planuojamoje teritorijoje nėra gamtinių vertybių, miško žemės plotų, žemės sklypai nepatenka į saugomas gamtines teritorijas.

Priklausomųjų želdynų norma sklype Nr. 1 nustatoma vadovaujantis „Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu“ (toliau – Aprašas) bei Bendrojo plano 1 priedo 7 lentelės tekstinio reglamentu Nr. 39: planuojamos teritorijos pietinė dalis nepatenka į Bendrajame plane nustatytą želdynų pasiekiamumo 200 m spinduliu zoną, todėl daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) naudojimo būdo sklypui Nr. 1 nustatoma 10% padidinta priklausomųjų želdynų norma - $\geq 40\%$ sklypo ploto. Priklausomųjų želdynų norma gali būti kompensuojama teisės aktų nustatyta tvarka; konkretūs želdinimo sprendimai priimami statinių projekto rengimo metu (PP/ TDP).

Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijai – sklypui Nr. 2 - priklausomųjų želdynų norma Apraše neregamentuota, todėl detaliuoju planu nenustatoma. Planuojamų gatvių želdiniai įrengiami vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XVI skyriaus „Gatvių želdiniai“ reikalavimais.

Planuojamos teritorijos ribose ir greta esančioje valstybinėje žemėje inventorizuoti ir įvertinti 5 medžiai (aut. arboristas M. P.), grafiškai pažymėti Pagrindiniame brėžinyje. Medžių Nr. 1 - Nr. 3 būklė – patenkinama ir nepatenkinama, medžius Nr. 4 ir Nr. 5, kurių būklės prasta, vertinimo išvadomis siūloma šalinti (medžių inventorizaciją ir arboristinį vertinimą žr. prieduose).

Medžiai saugotiniams priskiriami vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2021-12-21 nutarimu Nr. 1101 „Dėl Kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ pakeitimo“. Vadovaujantis Vilniaus m. sav. interaktyvaus žemėlapiu duomenimis, valstybinėje žemėje augantis medis (Pagrindiniame brėžinyje ir medžių vertinime pažymėtas Nr. 1), Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2024-11-27 sprendimu Nr. 1-27 „Dėl tarybos 2023-06-07 sprendimo Nr. 1-27 „Dėl želdinių paskelbimo saugotinais ir atkuriamosios vertės įkainių saugotinais paskelbtiems želdiniams nustatymo“ pakeitimo“ paskelbtas saugotinu (https://maps.vilnius.lt/zaliasis_vilnius).

Detaliojo plano sprendiniais užstatymo zona ir ribos planuojamos atitrauktos nuo saugotinių želdinių grupės, augančios šiaurės vakaruose, įsiterpusiame valstybinės žemės plote tarp sklypų Stirnų g. 39 ir Paribio g. 12. Planuojamos teritorijos vystytojas prisiima atsakomybę už tinkamą šių želdinių priežiūrą; pridedamas sklypų savininko UAB „Centro sprendimai“ garantinis raštas „Dėl medžių išsaugojimo, priežiūros valstybinėje žemėje, kvartale tarp Stirnų ir Paribio g.“; žr. prieduose. Medžių tvarkymo priemonės (išsaugojimo, šalinimo, persodinimo galimybės ir k. t.) nustatomos statinio projekto etape, priklausomai nuo projektinių sprendinių ir želdinių būklės. Saugotinių želdinių tvarkymas vykdomas vadovaujantis Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008-06-26 įsakymu Nr. D1-343 „Dėl želdinių

Stadija	Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas	K-VT-13-25-1570	Lapas	Lapų
DP	sklypuose Stirnų g. 35, 37, 39, Vilniaus m. Sprendiniai	SMA-25/ 45	AR-15	19

atkuriamosios vertės įkainių patvirtinimo“ aktualiomis redakcijomis ir Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021-10-27 sprendimu Nr. 1-1211 patvirtintomis „Vilniaus savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklėmis“.

Statybos darbų ir inžinerinių tinklų tvarkymo, rekonstravimo darbų metu, kai inžineriniai tinklai patenka į esamų medžių šaknų apsaugos zonas, būtina naudoti specialiąsias apsaugos priemones (oro kastuvus ir pan.), iki statybos darbų gauti konkrečias arboristo rekomendacijas dėl lajų redukcijų, šaknyno apsaugos ir kitų būtinųjų želdinių apsaugos priemonių.

Vadovaujantis Bendrojo plano reglamentais, siekiant stiprinti ekologinį miesto potencialą, planuojamai teritorijai nustatomas maksimalus nelaidžių dangų plotas - didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas, arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą) - 50%.

6. SVEIKATOS APSAUGA

Detalusis planas parengtas vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2025-12-11 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG46030011.

- punkto Nr. 1 reikalavimais esamos būklės įvertinimo stadijoje (žr. TPDRIS, dokumento Nr. REG51013877) atlikta planuojamoje ir gretimose teritorijose vykdomos veiklos ir užstatymo analizė. Planuojamos teritorijos artimiausioje aplinkoje vyrauja gyvenamųjų daugiabučių pastatų teritorijos, kvartale yra ekstensyviai naudojami gyventojų garažai, kuriems nenustatyta sanitarinė apsaugos zona pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus.

Planuojamai teritorijai taikomi Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai, nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, aprašytos aiškinamojo rašto skyriuje 9. *Specialiosios žemės naudojimo sąlygos*. Detaliojo plano sprendiniais neplanuojama veikla, kuriai nustatomos sanitarinės apsaugos zonos.

Planuojamas automobilių parkavimo būdas – požeminis, sklype numatant tik galimybę įrengti antžemines laikino sustojimo/ išlaipinimo vietas. Nuo planuojamų automobilių stovėjimo vietų bus išlaikyti reglamentuoti atstumai pagal STR „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 p. iki esamų gyvenamosios paskirties pastatų ir vaikų žaidimo aikštelių, vadovaujantis HN 131:2023 „Vaikų žaidimų aikštelės ir patalpos. Bendrieji sveikatos saugos reikalavimai“ III sk. reikalavimais.

- punkto Nr. 2 reikalavimais, planuojama teritorija yra išvystyta inžinerinės infrastruktūros požiūriu, todėl naujas užstatymas bus prijungtas prie centralizuotų geriamojo vandens tiekimo ir buitinių nuotekų šalinimo tinklų. Statinių projekto etape bus konkretizuojami naujai statomų pastatų parametrai, nustatyti energetiniai poreikiai bei atitinkamai parinktos geriamojo vandens tiekimo sistemos, kurios užtikrintų nuolatinę geriamojo vandens saugą ir nekeltų pavojaus žmonių sveikatai.

- punkto Nr. 3 reikalavimais, planuojamoje teritorijoje ir jos aplinkoje nėra aukštos įtampos elektros oro linijų ir joms priklausančių įrenginių, elektros transformatorių, todėl planuojamoje teritorijoje nebus viršijamos elektros linijų elektromagnetinio lauko parametrų vertės, nustatytos Lietuvos higienos normoje HN 104:2011 „Gyventojų sauga nuo elektros linijų sukuriama elektromagnetinio lauko“, patvirtintoje Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011-05-30 įsakymu Nr. V-552.

- punkto Nr. 4 reikalavimais, Vilniaus m. savivaldybės interaktyvaus žemėlapis (<https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga>) duomenimis esamas autotransporto sukeliamas triukšmo lygis planuojamoje teritorijoje bet kuriuo paros metu yra ženkliai mažesnis už ribines vertes (žr. triukšmo vertinimą prieduose ir TPDRIS esamos būklės vertinimo dokumentai, Nr. REG51013877), nustatytas HN 33:2011 gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų aplinkai.

Stadija	Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas	K-VT-13-25-1570	Lapas	Lapų
DP	sklypuose Stirnų g. 35, 37, 39, Vilniaus m. Sprendiniai	SMA-25/ 45	AR-16	19

Planuojamos teritorijos suminės transporto eismo sukeliama taršos lygis neviršys nustatytą HN 33:2026 2 lentelės 2 punkte verčių nei vienu paros laikotarpiu.

Oro taršos analizė planuojamoje ir nagrinėjamoje teritorijose atlikta remiantis Aplinkos apsaugos agentūros Miestų oro taršos sklaidos 2024 metų žemėlapiu duomenimis (<https://experience.arcgis.com/experience/a527e26d779e4a969d0416b4aba955e7>), vadovaujantis 2001-12-11 LR Sveikatos apsaugos ministro įsakymu Nr. 591/640 patvirtintomis „Aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzeno, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normomis“. Analizuojamoje teritorijoje fiksuojamos vidutinės metinės vertės: anglies monoksido (CO) – 0,26 – 0,27 (ribinė vertė - 10 mg/m³); kietųjų dalelių KD10 – 15,98 – 19,45 (ribinė vertė - 40 mg/m³); kietųjų dalelių KD2,5 – 7,57 - 8,61 (ribinė vertė - 20 mg/m³); azoto dioksido (NO₂) – 15,94 - 17,26 (ribinė vertė - 40 mg/m³); sieros dioksido (SO₂) – 4,57 - 4,67 (ribinė vertė - 20 mg/m³). Planuojamoje teritorijoje aplinkos oro užterštumo koncentracijos rodikliai nesiekia ir neviršija leistinų ribinių verčių.

Vadovaujantis Lietuvos higienos normos HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2010-10-04 įsakymu Nr. V-885, reikalavimais, planuojamoje teritorijoje ir artimiausioje aplinkoje nėra kvapų šaltinių, iš kurių kvapai patektų į planuojamos gyvenamosios aplinkos orą, nenustatyti sveikatos rizikos veiksniai, nereikalingos papildomos kompensacinės priemonės.

- punkto Nr. 5 reikalavimais, planavimo sprendiniais nepažeidžiami visuomenės sveikatos saugos reglamentų (higienos normų) ir visuomenės sveikatos saugą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimai. Prieduose pateikiama planuojamo užstatymo modelio insoliacijos analizė kaimyninių daugiabučių butams, užtikrinama norminė insoliacija, nepažeidžiamos trečiųjų asmenų teisės ir teisėti interesai. Statinių projekto stadijoje, konkretizuojant pastato parametrus, vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ X skirsnio „Gyvenamojo pastato išdėstymas sklype“ reikalavimais, bus išlaikomi planuojamoje teritorijoje bei gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimai, bus atliktas insoliacijos grafinis tikrinimas projektuojamiems butams ir kaimyniniams daugiabučiams.

Vaikų žaidimų aikštelės išdėstymas ir parametrai konkretizuojami statinių projekto rengimo metu, vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ XIII skirsnio „Sklypo želdynai, rekreacija“ reikalavimais, Lietuvos higienos normos HN 131:2015 „Vaikų žaidimų aikštelės ir patalpos. Bendrieji sveikatos saugos reikalavimai“ IV skyriaus reikalavimais.

7. PRIEŠGAISRINĖS SAUGOS REIKALAVIMAI

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2025-12-09 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG45903369 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai. Teritorijų planavimo dokumentas parengtas vadovaujantis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312.

Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba yra už ~4,3 km nuo planuojamos teritorijos - Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 2-toji komanda (Švitrigailos g. 18, Vilnius).

Gaisrinės technikos privažiavimas prie planuojamo užstatymo galimas iš Stirnų gatvės. Statinių projektu bus konkretizuojama pastato statybos vieta, numatyti gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimo keliai prie visų planuojamos teritorijos statinių. Priešgaisriniai privažiavimai prie naujų pastatų projektuojami nepabloginant esamų privažiavimų sąlygų prie esamų aplinkinių pastatų. Projektuojant privažiavimo kelius, važiuojamoji dalis turi būti $\geq 3,5$ m pločio, danga - pritaikyta specialiajam transportui, atlaikanti gaisro technikos apkrovas. Detaliojo plano sprendiniais nustatomas didžiausias galimas pastatų aukštis - $\leq 19,80$ m, todėl, vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų“ 148.3 p., gaisrinės technikos privažiavimai prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršys 15 m, turi būti įrengiami iš dviejų išilginių pastato pusių.

Stadija	Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas	K-VT-13-25-1570	Lapas	Lapų
DP	sklypuose Stirnų g. 35, 37, 39, Vilniaus m. Sprendiniai	SMA-25/ 45	AR-17	19

Artimiausias gaisrinis hidrantas įrengtas greta planuojamos teritorijos - už ~ 6 m Stirnų g. ir Elnių g. sankirtoje, grafiškai pažymėtas Pagrindiniame brėžinyje. Pagal gautas UAB „Vilniaus vandenys“ teritorijos planavimo sąlygas Nr. REG46220145, reikiamas vandens kiekis lauko gaisrų gesinimui (15 l/s) galimas nuo esamų gaisrinių hidrantų, įrengtų Stirnų gatvėje bei Stirnų g. ir Paribio g. sankryžoje (atstumai: ~82 m, ~6 m, ~92 m), tarp kurių nurodytas ir arčiausiai planuojamos teritorijos esantis hidrantas, pažymėtas Pagrindiniame brėžinyje. Planuojamam užstatymui reikalingas vandens ir gaisrinių hidrantų kiekis lauko gaisrų gesinimui nustatomas statinio projekto stadijoje, konkretizavus pastato parametrus ir inžinerinių tinklų išdėstymą teritorijoje. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklai ir statiniai įrengiami vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis“ (toliau – Taisyklės), patvirtintomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007-02-22 įsakymu Nr. 1-66 (ir aktualiomis redakcijomis): pagal Taisyklių 43 p., gaisriniai hidrantai turi būti įrengiami ne toliau kaip 2,5 m nuo važiuojamosios kelio (gatvės) dalies krašto, bet ne arčiau kaip 5 m nuo pastatų sienų. Užstatytose pastatais ir statiniais teritorijose gaisriniai hidrantai vandentiekio tinkluose turi būti įrengiami kas 150–200 m. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m. Kai vandens poreikis gaisrui gesinti iš išorės yra 15 l/s ir didesnis, vandens tiekimas numatomas iš dviejų hidrantų.

Numatomas planuojamų pastatų atsparumas ugniai – I laipsnio (sprendinys tikslinamas statinių projekto rengimo metu).

Tikslūs pastatų parametrai, konfigūracija ir statybos vieta, gaisrinės technikos privažiavimai prie planuojamo užstatymo bus nustatyti detalizuojant sprendinius statinių projektų (projektinių pasiūlymų/ techninio darbo projekto) stadijoje, išlaikant reglamentuojamus atstumus iki aplinkinių pastatų ir gaisrinės saugos reikalavimus, vadovaujantis STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338 patvirtintais „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“, STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“.

8. ŽEMĖTVARKA

Planuojamą teritoriją sudaro 3 žemės sklypai, adresu Stirnų g. 35 (un. Nr. 0101-0031-0263), Stirnų g. 37 (un. Nr. 0101-0031-0325), Stirnų g. 39 (un. Nr. 0101-0031-0221). Sklypai nuosavybės teise priklauso fiziniams asmenims. Esamų servitutų nėra.

Žemėtvarkiniai sprendiniai grafiškai atvaizduoti Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principų brėžinyje, kuris paaiškina ir papildo sprendinių Pagrindinį brėžinį.

Detaliojo plano sprendiniais perplanuojamos žemės sklypų ribos apjungiant esamus žemės sklypus ir atidalinant sklypų dalis, patenkančias į Stirnų gatvės raudonąsias linijas (žr. *Pagrindinį brėžinį ir Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principų planą*):

- sklypas Nr. 1 planuojamas apjungiant sklypų dalis Nr. 1.1, Nr. 1.2 ir Nr. 1.3, gautas iš esamų žemės sklypų Stirnų g. 35 (un. Nr. 0101-0031-0263), Stirnų g. 37 (un. Nr. 0101-0031-0325), Stirnų g. 39 (un. Nr. 0101-0031-0221) atidalinus į Stirnų g. raudonąsias linijas patenkančias sklypų dalis Nr. 2.1, Nr. 2.2 ir Nr. 2.3.

- sklypas Nr. 2 planuojamas apjungiant sklypų dalis Nr. 2.1, Nr. 2.2 ir Nr. 2.3, patenkančias į Stirnų g. raudonąsias linijas, atidalintas iš esamų žemės sklypų Stirnų g. 35 (un. Nr. 0101-0031-0263), Stirnų g. 37 (un. Nr. 0101-0031-0325), Stirnų g. 39 (un. Nr. 0101-0031-0221).

Suplanuotas susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridorių teritorijos sklypas Nr. 2, patenkantis į Stirnų gatvės raudonąsias linijas, perduodamas Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka (siūlytina šiuos sklypus perduoti paramos sutartimi).

9. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS

Stadija	Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas	K-VT-13-25-1570	Lapas	Lapų
DP	sklypuose Stirnų g. 35, 37, 39, Vilniaus m. Sprendiniai	SMA-25/ 45	AR-18	19

Planuojamoje teritorijoje galioja/ nustatomos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme apibrėžtos apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

III skyrius „Inžinerinė infrastruktūra“:

- 1 skirsnis. Aerodromo apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- 4 skirsnis. Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- 10 skirsnis. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- 11 skirsnis. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- 12 skirsnio „Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“.

V skyrius „Saugomos teritorijos“:

- 1 skirsnis. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Esamų žemės sklypų Stirnų g. 35, Stirnų g. 37 ir Stirnų g. 39 Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašuose neregistruotos, tačiau taikomos III skyriaus 12 skirsnio „Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“. Sklypus kertantis šilumos perdavimo tinklas – neveikiantis.

Esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos galioja iki šių tinklų iškėlimo/ rekonstrukcijos. Esamų inžinerinių tinklų rekonstravimas/ nauja statyba bei jiems taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymas, planuojamo užstatymo prijungimas prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų, esamų tinklų iškėlimas sprendžiamas statinių projektų (PP/ TDP) metu, gavus inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių technines sąlygas.

Igyvendinant VŠĮ „Transporto kompetencijų agentūros“ 2025-12-15 teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG46228378 reikalavimus, planuojamai teritorijai nustatomos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 1 skirsnio specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Planuojama teritorija patenka į aerodromo apsaugos zoną „E“ - naujai statomų ar rekonstruojamų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis neturi viršyti 281 metro altitudės. Detaliojo plano sprendiniais nustatoma maksimaliai galima planuojamo užstatymo aukščio altitudė ≤ 133,80 m - tenkina teritorijai nustatytą specialiąją žemės naudojimo sąlygą.

PV

D. Sabaliauskienė

PDV

V. Miciūtė - Bružienė

Stadija	Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas	K-VT-13-25-1570	Lapas	Lapų
DP	sklypuose Stirnų g. 35, 37, 39, Vilniaus m. Sprendiniai	SMA-25/ 45	AR-19	19