

Apie 2,6 ha teritorijos prie Saulėtekio alėjos detalusis planas sklypuose (Kadastro Nr. 0101/0013:98, Nr. 0101/0013:271, Nr. 0101/0013:423, Nr. 0101/0013:428, Nr. 0101/0013:378 ir Nr. 0101/0013:270) ir gretimoje teritorijoje inicijavimo sutarties pagrindu		
Eil. Nr.	Pastaba	Komentaras
2026-04-09 versija:		
1.		Detaliojo plano brėžiniuose, aiškinamajame rašte ir erdviniuose duomenyse patikslintos žemės sklypų Nr. 1, Nr. 9, Nr. 10, Nr. 12 ir servituto Nr. 7 ribos ir plotai. Detaliojo plano sprendiniai nepakeisti.
Teritorijų planavimo komisijos pastabos:		
Aplinkos apsaugos agentūros 2026-04-09 pastabos Nr. REG52114986:		
2.	Turi būti patikslinta ir suvienodinta Aiškinamojo rašto 3, 26 ir 31 puslapiuose pateikiama informacija dėl teritorijos patekimo į gamtinį karkasą.	Informacija suvienodinta. Aiškinamojo rašto 4, 5, 27, 34 psl.
3.	Detaliojo plano sprendinių brėžinyje turi būti pažymėta gamtinio karkaso riba.	Detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje ir suvestiniame inžinerinių tinklų plane pažymėta gamtinio karkaso riba.
4.	Numatomas užstatymo tankis gamtinio karkaso teritorijoje turi nepažeisti Gamtinio karkaso nuostatų 11 punkto reikalavimų.	Statyba gamtinio karkaso teritorijoje nėra planuojama.
5.	Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos įstatymo 124 straipsnio nuostatomis gamtinio karkaso teritorijose plėtojant inžinerinę infrastruktūrą turi būti išsaugomi ekologiškai ir estetiškai vertingi kraštovaizdžio elementai, jų funkcionalumas (pavieniai saugotini medžiai ar jų alėjos, laukinės gyvūnijos migracijos kelių vientisumui svarbūs elementai) ir užtikrinamas lygiaverčių kraštovaizdžio elementų atkūrimas kitose vietose, jeigu jie sunaikinami. Vertingų kraštovaizdžio elementų ir jų funkcionalumo išsaugojimo priemonės ir (ar) teritorijos, kuriose bus atkurti sunaikinti vertingi kraštovaizdžio elementai, nurodomi teritorijų planavimo dokumentuose ir (ar) statinių projektuose.	Pastaba įrašyta aiškinamojo rašto 34, 35 psl. Gamtinio karkaso teritorijoje nauji inžineriniai tinklai planuojami minimaliai – vandentiekio ir nuotekų tinklai aptarnaujantys planuojamą žemės sklypą Nr. 6. Likusioje gamtinio karkaso teritorijos dalyje vyrauja esami inžineriniai tinklai, kuriems nustatomos apsaugos zonos, inžinerinių tinklų servitutai.
LITGRID AB 2026-04-13 pastabos Nr. REG52252290:		
6.	Statybos zona patenka į Bendrovės valdomos 110 kV elektros perdavimo oro linijos apsaugos zoną (elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), įregistruotos Nekilnojamojo turto registre), kurioje taikomos įstatymo 25 straipsnyje nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Norint teisėtai vykdyti veiklą elektros tinklų apsaugos zonoje privaloma laikytis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės	Planuojamame žemės sklype Nr. 6 ir Nr. 11 statybos zona ir statybos riba neplanuojama aukštos įtampos elektros oro linijos apsaugos zonoje (žr. pagrindinį brėžinį (9 pastaba), suvestinį inžinerinių tinklų planą (9 pastaba), aiškinamojo rašto 15, 26, 27 psl.). Elektros tinklų apsaugos zonos apribojimai pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 25 str. aprašyti aiškinamojo rašto 32, 33 psl.

	<p>naudojimo sąlygų įstatyme (toliau - Įstatymas) nustatytų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų. Pagal Įstatymo 25 straipsnio 1 dalies 1 punktą 110 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonose draudžiama statyti administracinės, prekybos, paslaugų ir sporto paskirties pastatus, o pagal 3 punktą oro linijų apsaugos zonose taip pat draudžiama statyti ir (ar) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir (ar) mechanizmų stovėjimo ir saugojimo aikštes. Elektros tinklų apsaugos taisyklių, patvirtintų Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymu Nr. 1-93, 15 punktas numato, kad elektros tinklų apsaugos zonose draudžiama atlikti darbus ir veiksmus, nurodytus Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 25 straipsnio 1 dalyje, taip pat bet kuriuos kitus veiksmus, kuriais būtų gadinami elektros tinklai ir (ar) dėl kurių gali kilti pavojus aplinkai, žmonių turtui, jų gyvybei ar sveikatai.</p>	
Valstybinės miškų tarnybos 2026-04-14 pastabos Nr. REG52330475:		
7.	<p>Atkreipiame dėmesį, kad vadovaujantis Valstybės miškų kadastro duomenimis, miško žemė yra tik detaliojo plano sklypuose Nr. 3 ir 7. Likusioje detaliojo plano teritorijoje miško nėra, todėl miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis nėra reikalingas.</p>	<p>Detaliojo plano sprendiniai pakoreguoti pagal pateiktą pastabą. Pagal atnaujintus miškų kadastro duomenis miškų ūkio paskirties žemės sklype (kad. Nr. 0101/0013:423) miško naudmenų nėra.</p>
8.	<p>Žemės sklypuose Nr. 3 ir 7 projektuojami inžinerinės infrastruktūros servitutai, tačiau šių komunikacijų įrengimui miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis nenumatytas. 3. Detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje nėra nurodytos miško naudmenos, o aiškinamajame rašte pateikti miško plotai yra netikslūs.</p>	<p>Žemės sklypuose Nr. 3 ir Nr. 7 (miško naudmenose) inžinerinių tinklų servitutai neplanuojami. Žemės sklypo Nr. 7 miško naudmenose inžinerinių tinklų servitutas planuojamas esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonoje. Paaiškinimas pateiktas aiškinamojo rašto 16 psl.</p>
Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2026-04-16 pastabos Nr. REG52396094:		
9.	<p>Planuojamų sklypų Nr. 6 ir Nr. 11 dalys patenka į 110 kV elektros oro linijų apsaugos zoną. Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 25 straipsniu, šioje zonoje draudžiama statyti numatytus pastatus, o kita veikla galima tik gavus elektros tinklų valdytojo pritarimą. Atkreipiame dėmesį, kad sklype Nr. 11 numatytas antžeminis užstatymas, o sklype Nr. 6 – požeminis užstatymas, todėl prašome įvertinti sprendinių atitiktį galiojantiems reikalavimams ir, esant poreikiui, pakoreguoti statybos zonas arba pateikti pagrindimą bei suderinimus.</p>	<p>Planuojamame žemės sklype Nr. 6 ir Nr. 11 statybos zona ir statybos riba neplanuojama aukštos įtampos elektros oro linijos apsaugos zonoje (žr. pagrindinį brėžinį (9 pastaba), suvestinį inžinerinių tinklų planą (9 pastaba), aiškinamojo rašto 15, 26, 27 psl.). Elektros tinklų apsaugos zonos apribojimai pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 25 str. aprašyti aiškinamojo rašto 32, 33 psl.</p>
10.	<p>Sprendiniuose nėra įvertinta, kad planuojamų sklypų Nr. 11 ir Nr. 3 dalys patenka į bendrojo plano funkcinę zoną SAU-6-2. Prašome įvertinti šios funkcinės zonos reglamentų taikymą, jų santykį su planuojamais sprendiniais, o esant poreikiui – atitinkamai koreguoti sprendinius ir</p>	<p>Pagal Bendrojo plano sprendinius planuojamų žemės sklypų Nr. 3 ir Nr. 11 dalys patenka į SAU-6-2 funkcinę zoną. Šiai zonai taikomi tekstiniai reglamentai aprašyti aiškinamojo rašto 3, 4 psl. Bendrojo plano tekstiniai reglamentai detaliojo</p>

	pateikti pagrindimą aiškinamajame rašte.	plano sprendiniams įtakos neturi,
11.	Aiškinamojo rašto dalyje „Higieninių reikalavimų vertinimas“ (7 psl.) vertinimas yra nepakankamai detalizuotas – iš esmės aptarta tik aerodromo apsaugos zona. Prašome papildyti skyrių, įvertinant visas teritorijoje taikomas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas bei jų santykį su planuojama veikla ir užstatymu.	Higieninių reikalavimų vertinimo skyriaus Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų aprašyme pateikti išsamūs aerodromo apsaugos zonos ribojimai. Kitų inžinerinių tinklų apsaugos zonų reikalavimai ir apribojimai aprašyti „Inžinerinės infrastruktūros“ skyriuje.
12.	Aiškinamajame rašte nurodoma, kad per planuojamą žemės sklypą Nr. 12 numatomas įvažiavimas į žemės sklypą Nr. 14, tačiau sprendiniuose planuojama tik 12 sklypų. Prašome patikslinti sklypų numeraciją ir tarpusavio ryšius.	Techninė klaida yra ištaisyta.
13.	Aiškinamojo rašto 3 psl. nurodyta, kad dalis planuojamos teritorijos patenka į gamtinio karkaso teritoriją, o 32 psl. pateikiama priešinga informacija.	Informacija aiškinamajame rašte yra patikslinta aiškinamojo rašto 34 psl.
14.	Planuojama statyba yra šalia intensyvaus tranzitinio eismo. Skaičiavimai rodo, kad ties sklypo riba triukšmas siekia 65–70 dBA. Prašome įvertinti planuojamos veiklos bei su ja susijusio transporto srautų poveikį (triukšmo taršos) esamai teritorijai bei besiribojančioms su planuojama teritorija, šio poveikio pakitimus realizuojant planavimo sprendinius. Nustačius galimą neigiamą poveikį numatyti ir realizuoti kompensacines priemones.	Informacija pateikta aiškinamojo rašto 37-39 psl.
Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2026-04-15 pastabos Nr. REG52442730:		
15.	Prašome pateikti informaciją kaip bus užtikrinami triukšmo ribiniai dydžiai planuojamoje gyvenamojoje teritorijoje (sklype Nr. 14), remiantis Lietuvos higienos normos HN 33:2026 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeniniuose pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo 2 lentelės reikalavimais.	Informacija pateikta aiškinamojo rašto 37-39 psl.
2026-04-09 versija:		
16.		Erdviniuose duomenyse sklype Nr. 11 pataisyta statybos zonos ir statybos riba pagal parengtus detaliojo plano sprendinius.
Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2026-05-05 pastabos Nr. REG53603344:		
17.	Prašome pateikti informaciją kaip bus užtikrinami triukšmo ribiniai dydžiai planuojamoje gyvenamojoje teritorijoje (sklype Nr. 11), remiantis Lietuvos higienos normos HN 33:2026 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeniniuose pastatuose bei jų aplinkoje“	

	patvirtinimo 2 lentelės reikalavimais.	
Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2026-05-06 pastabos Nr. REG53646723:		
18.	Pastaba kartojama. Sprendiniuose nėra tinkamai įvertinta aplinkybė, kad dalis planuojamo sklypo Nr. 11 patenka į Bendrojo plano funkcinę zoną SAU-6-2. Funkcinėje zonoje SAU-6-2 nėra numatyto naudojimo tipo GM ir nėra galimas naudojimo būdas G2. Prašome patikslinti sprendinius.	Detaliojo plano sprendiniai patikslinti pagal pateiktą pastabą. Žemės sklypo Nr. 11 dalyje, patenkančiai į funkcinę zoną Nr. SAU-6-2, neplanuojamas daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių paskirties naudojimo būdas (G2).
19.	Aiškinamajame rašte klaidingai teigiama, kad į Bendrojo plano funkcinę zoną SAU-6-2 patenkanti planuojamo sklypo Nr. 11 dalis yra rytinė.	Pagal Bendrojo plano sprendinius planuojamos teritorijos daliai (planuojamo žemės sklypo Nr. 3 ir Nr. 11 pietrytinė dalis) SAU-6-2 taikomi tekstiniai reglamentai: 01, 02, 03, 05. (Aiškinamojo rašto 4 psl).
20.	Aiškinamojo rašto 5 psl. yra tiesioginis prieštaravimas dėl sklypo kad. Nr. 0101/0013:428. Tas pats kadastro Nr. 0101/0013:428 vienoje sakinio dalyje nurodomas kaip patenkantis į gamtinį karkasą, o kitoje – kaip nepatenkantis į gamtinį karkasą.	Informacija patikslinta.
21.	Sklypas Nr. 10: rašte rašoma „servitutai neplanuojami“, bet brėžinio lentelėje matomas S10. Aiškinamajame rašte sklypui Nr. 10 aiškiai nurodyta „Žemės sklype planuojami servitutai: Neplanuojami“, tačiau pagrindinio brėžinio reglamentų lentelėje yra eilutė „S10“ su 6 kv. m plotu.	Informacija patikslinta. Servitutas S10 planuojamas. Aiškinamasis raštas patikslintas (19 psl.).
22.	Aiškinamajame rašte S7 įvardintas kaip inžinerinių tinklų servitutas, bet nurodytas kodas „tarnaujantis (215)“. Kitur dokumente inžinerinių tinklų servitutams naudojamas kodas 222.	Informacija patikslinta.
23.	Yra plotų / SŽNS plotų aritmetinių neatitikimų. Sklypas Nr. 1: sklypo plotas 1254 kv. m, bet aerodromo apsaugos zona nurodyta 1256 kv. m. Sklypas Nr. 9: sklypo plotas 3178 kv. m, bet aerodromo apsaugos zona nurodyta 3180 kv. m. Apsaugos zonos plotas neturėtų viršyti sklypo ploto.	Informacija patikslinta.
24.	Sklypo Nr. 8 plotas nesutampa tarp rašto ir brėžinio. Aiškinamajame rašte nurodyta 2102 kv. m, o pagrindinio brėžinio lentelėje – 2101 kv. m. Reikia suvienodinti.	Informacija patikslinta.