

INICIATORIUS: UAB „BALTISCHES HAUS“, j. k. 111543781
Bokšto g. 6, 01126 Vilnius

TPD NR. K-VT-13-23-1005
KOMPLEKSAS: SMA 23/ 18

PAVADINIMAS: **APIE 5,1 HA TERITORIJOS TARP ŠEŠKINĖS IR UKMERGĖS GATVIŲ DETALUSIS PLANAS**

SPRENDINIAI

ADRESAS: Sklypai Šeškinės g. 26, Šeškinės g. 28, Šeškinės g. 28A, Šeškinės g. 30, Šeškinės g. 30 A, Šeškinės g. 30 B, Šeškinės g. 32, Šeškinės seniūnija, Vilnius

REG. TPD T00055309, T00056316, T00082075



Projekto vadovė: Diana Sabaliauskienė
Atest. Nr. 1107, NKVA 0351

PDV: Violeta Miciūtė – Bružienė
Atest. Nr. 1904

Urbanistinė Šeškinės centro vizija: MB „Martyno Marozo architektūra ir planavimas“

TURINYS:**Bendroji dalis****Sprendiniai**

1. Teritorijos naudojimo reglamentai
2. Susisiekimo sprendiniai
3. Inžinerinės infrastruktūra
4. Aplinkos apsauga
5. Sveikatos apsauga
6. Gaisrinės saugos reikalavimai
7. Žemėtvarka
8. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Brėžiniai

1. Pagrindinis brėžinys, M 1:1000
2. Eismo organizavimo schema, M 1:1000
3. Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principų planas, M 1:1000

Priedai

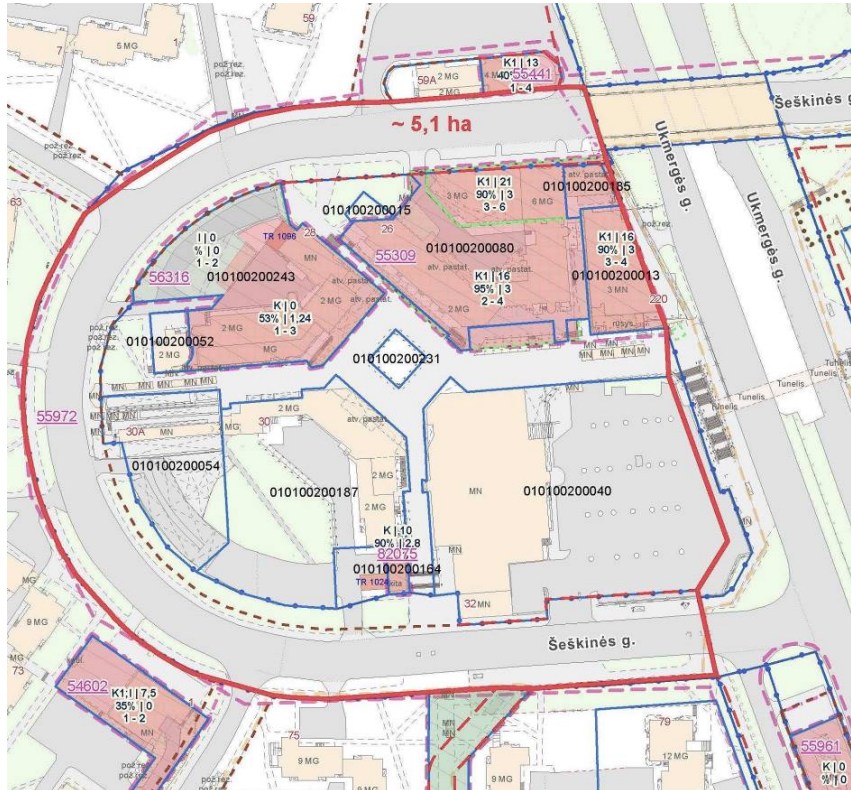
- 01- Užstatymo vystymo scenarijus (MB „Martyno Marozo architektūra ir planavimas“, bendradarbiaujant su vienu iš autorių K. P.)
- 02- Urbanistinių struktūrų maketo fotofiksacija (MB „Martyno Marozo architektūra ir planavimas“)
- 03- Urbanistinė analizė – viešųjų erdvių ryšiai su kita Ukmergės g. dalimi (vizualizacijos MB „Martyno Marozo architektūra ir planavimas“)
- 04- Planuojamų sprendinių ir esamos būklės palyginimas virtualiame 3D Vilnius modelyje
- 05- Pritarimai detaliojo plano koncepcijai: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-01-31 sprendimas Nr. 30-229/25 ir Vilniaus miesto vyriausiosios architektės 2025-01-27 raštas Nr. A51-15728/25(3.3.2.26E-TPS)
- 06- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2024-07-04 galutinis sprendimas dėl strateginio pasekmių aplinkai vertinimo Nr. A51-99414/24(3.3.2.29E-PAS)
- 07- Triukšmo vertinimo ataskaita (MB „Ekoamicus“)
- 08- Transporto srautų modeliavimo ataskaita (MB „Ocha“)
- 09- Želdinių vertinimo ataskaita (MB „Balti sprendimai“)
- 10- Detaliojo plano koncepcijos pristatymo visuomenei Šeškinės seniūnijoje 2024-12-19 protokolas
- 11- Vilniaus miesto nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos posėdžio protokolas
- 12- Viešųjų erdvių vėjo poveikio modeliavimo ataskaita (MB „Martyno Marozo architektūra ir planavimas“)

Stadija	Apie 5,1 ha teritorijos tarp Šeškinės ir Ukmergės gatvių detalusis planas.	K-VT-13-23-1005	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-23/ 18	AR-2	25

BENDROJI DALIS

Planuojama teritorija - apie 5,1 ha ploto teritorija tarp Šeškinės ir Ukmergės gatvių, Šeškinės seniūnijoje.

Planuojamos teritorijos sklypų adresai: Šeškinės g. 26 (kadastro Nr. 0101/0020:80), Šeškinės g. 28 (kadastro Nr. 0101/0020:243), Šeškinės g. 28A (kadastro Nr. 0101/0020:52), Šeškinės g. 30 (kadastro Nr. 0101/0020:164), Šeškinės g. 30 (kadastro Nr. 0101/0020:187), Šeškinės g. 30A (kadastro Nr. 0101/0020:54), Šeškinės g. 30B (kadastro Nr. 0101/0020:231), Šeškinės g. 32 (kadastro Nr. 0101/0020:40), Ukmergės g. 220 (kadastro Nr. 0101/0020:185), Ukmergės g. 220 (kadastro Nr. 0101/0020:13), žemės sklypas (kadastro Nr. 0101/0020:15) ir gretima teritorija.



1 pav. Planuojamos teritorijos ribos

Detaliojo plano rengimo pagrindas - Vilniaus miesto savivaldybės mero 2023-11-20 potvarkis Nr. 955-1297/23 „Dėl leidimo rengti 5,1 ha ploto teritorija tarp Šeškinės ir Ukmergės gatvių inicijavimo sutarties pagrindų“; planavimo darbų programa patvirtinta Vilniaus m. sav. administracijos direktoriaus 2023-11-23 įsakymu Nr. 30-2702/23; 2023-11-23 sudaryta Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. 30-2702/23.

Planavimo organizatorius – Vilniaus miesto savivaldybės administracija, Konstitucijos pr. 3, 09601 Vilnius, į/k 181626536, www.vilnius.lt, tel. (85) 211 2000.

Planavimo iniciatorius – UAB „Baltisches Haus“, Bokšto g. 6, LT-01126 Vilnius.

Planavimo uždaviniai - pagal nustatytas gatvių raudonąsias linijas prie esamų planuojamoje teritorijoje esančių žemės sklypų esant galimybei prijungti išterpusius valstybinės žemės plotus (pakeičiant šių žemės sklypų plotus ir ribas); suplanuoti laisvą valstybinę žemę suformuojant sklypus ir susisiekimo infrastruktūrą; nustatyti žemės sklypų naudojimo

Stadija	Apie 5,1 ha teritorijos tarp Šeškinės ir Ukmergės gatvių detalusis planas.	K-VT-13-23-1005	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-23/ 18	AR-3	25

būdus, privalomus ir papildomus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu.

Papildomi planavimo uždaviniai: numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitūtų poreikį, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, numatyti pėsčiųjų ryšius, užtikrinti pėsčiųjų jungčių tęstinumą bei integralumą viso mikrorajono kontekste, užtikrinti darnų judėjimą žmonėms su negalia, užtikrinti patogias jungtis su rytine Šeškinės dalimi, suplanuoti minimalius techninius aptarnavimo srautus, kurie nesikerta su pagrindiniais pėsčiųjų srautais, numatyti dviračių takus, sustojimo vietas bei saugyklas, užtikrinti funkcijų bei tipologijų įvairovę, formuoti miestietišką Šeškinės gatvės įvaizdį su aktyviais pirmaisiais aukštais, išlaikyti miesto mikrorajono centro įvaizdį bei centrinei Šeškinės mikrorajono centrinei erdvei būdingų erdvių charakterį, suplanuoti pagrindinę rajono viešąją erdvę, užtikrinti pakankamą kiekį želdynų bei numatyti bioįvairovės didinimo priemones, numatyti tvarius lietaus vandens surinkimo sprendinius, pateikti formuojamų urbanistinių struktūrų maketą, vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus.

Teritorijų planavimo dokumentas rengiamas vadovaujantis išduotomis planavimo sąlygomis:

1. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos sąlygos 2024-01-08 Nr. REG309463;
2. Nacionalinė žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos sąlygos 2024-01-31 Nr. REG313813
3. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos sąlygos 2024-01-23 Nr. REG312409.
4. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos sąlygos 2024-01-26 Nr. REG313126;
5. VĮ Transporto kompetencijų agentūros sąlygos 2024-01-30 Nr. REG313643;
6. AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ sąlygos 2024-01-23 Nr. REG312348;
7. AB „Vilniaus vandenys“ sąlygos 2024-01-29 Nr. REG313361;
8. Telia Lietuva, AB, sąlygos 2024-01-29 Nr. REG313406;
9. UAB „Grinda“ sąlygos 2024-01-30 Nr. REG313533;
10. AB „Vilniaus šilumos tinklai“ sąlygos 2024-01-24 Nr. REG312730;
11. UAB „Vilniaus apšvietimas“ 2024-01-23 sąlygos Nr. REG312408;
12. Lietuvos kariuomenės 2024-12-27 sąlygos Nr. REG27978631.

Esamos būklės vertinimas.

Tekstiniai dokumentai, brėžinys su planuojamos teritorijos gretimybėmis ir priedais pateiktas 2024-06-04 TPS „Vartai“ portale, dokumento Nr. REG333253.

Detaliojo plano sprendinių koncepcija.

Parengti TPD koncepcijos sprendiniai ir urbanistinių struktūrų maketas buvo pristatyti Šeškinės seniūnijoje 2024-12-19.

Apie 5,1 ha teritorijos tarp Šeškinės ir Ukmergės gatvių detaliojo plano koncepcija patvirtinta Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-01-31 sprendimu Nr. 30-229/25, koncepcijai pritarė Vilniaus miesto vyriausioji architektė 2025-01-27 raštu Nr. A51-15728/25(3.3.2.26E-TPS). DP koncepcijos ir SPAV atrankos galutinės išvados dokumentai, visuomenės informavimo pranešimai pateikti 2025-02-03 TPS „Vartai“ portale, dokumento Nr. 29670317.

Stadija	Apie 5,1 ha teritorijos tarp Šeškinės ir Ukmergės gatvių detalusis planas.	K-VT-13-23-1005	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-23/ 18	AR-4	25

SPRENDINIAI

Sprendiniai parengti detalizuojant patvirtintos TPD koncepcijos principinius sprendinius, vadovaujantis planavimo pagrindo dokumentuose planavimo darbų programoje nustatytais planavimo tikslais ir uždaviniais, bei įgyvendinant teritorijų planavimo sąlygose nustatytus reikalavimus.

1. TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAS

Sklypui Nr. 1 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas – 8827 m². Sklypą sudaro reglamentine riba atskirtos sklypo dalys: Nr. 1.1, kurios plotas – 7797 m² ir Nr. 1.2, kurios plotas – 1030 m². Sklypo dalį Nr. 1.1. sudaro skirtingo aukščio reglamentinės zonos: Nr. 1.1.A, kurios plotas – 4178 m², ir Nr. 1.1.B, kurios plotas – 3619 m².

Teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC; atitinka Bendruoju planu nustatytą galimą teritorijos naudojimo tipą).

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdai: sklypo reglamentinėse dalyse Nr. 1.1 ir Nr. 1.2: prioritetinis – komercinės paskirties objektų teritorijos (K), kitas galimas - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), kitas galimas – visuomeninės paskirties teritorijos (V).

Užstatymo reglamentai:

leidžiamasis pastatų aukštis: sklypo reglamentinėje dalyje Nr. 1.1: reglamentinėje zonoje 1.1.A - $\leq 25,00$ m nuo žemės paviršiaus, maks. absol. alt. $\leq 193,62$ m, ≤ 6 aukštai; reglamentinėje zonoje 1.1.B – vyraujantis pastatų aukštis ≤ 7 aukštai, ≤ 28 m.; iki didžiausio leistino pastatų aukščio (≤ 9 aukštai/ ≤ 35 m) gali viršyti ne daugiau 20 % pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto sklype: galimi tūriniai akcentai - ≤ 9 aukštai, ≤ 35 m nuo žemės paviršiaus, maks. absol. alt. $\leq 202,50$ m; sklypo reglamentinėje dalyje Nr. 1.2 pastatų statyba neplanuojama.

leidžiamasis užstatymo tankis - ≤ 62 %.

Užstatymo tankio rodiklis žemės sklypui apskaičiuotas aritmetiškai pagal reglamentus sklypo dalyse Nr. 1.1 ir Nr. 1.2: komercinės paskirties objektų teritorijoje Nr. 1.1 užstatymo tankis - ≤ 70 %, sklypo reglamentinė dalis Nr. 1.2 neužstatoma.

leidžiamasis užstatymo intensyvumas - $\leq 1,8$.

Užstatymo intensyvumo rodiklis žemės sklypui apskaičiuotas aritmetiškai pagal reglamentus sklypo dalyse Nr. 1.1 ir Nr. 1.2: komercinės paskirties objektų teritorijoje Nr. 1.1 užstatymo intensyvumas - $\leq 2,0$, sklypo reglamentinė dalis Nr. 1.2 neužstatoma.

Užstatymo tipai - perimetrinis užstatymas (per), laisvo planavimo užstatymas (lp).

Statinių paskirtys: reglamentinėje sklypo dalyje Nr. 1.1: negyvenamieji administracinės, prekybos, paslaugų, viešbučių, bendro gyvenimo namų paskirties pastatai; gyvenamosios daugiabučių paskirties pastatai; negyvenamieji kultūros, mokslo, gydymo, sporto paskirties pastatai; reglamentinėje dalyje Nr. 1.2 – inžineriniai statiniai (urbanizuotos teritorijos viešajai erdvei įrengti).

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: komercinės paskirties objektų teritorijoje (K) - ≥ 10 %, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijoje (G2) - ≥ 30 %, visuomeninės paskirties teritorijoje (V) – ne mažiau ≥ 15 % - ≥ 50 % (atsižvelgiant į pastatų paskirtį).

Bendras priklausomųjų želdynų rodiklis žemės sklypui apskaičiuotas aritmetiškai pagal reglamentus sklypo dalyse Nr. 1.1 ir Nr. 1.2 – ne mažiau kaip ≥ 11 % - ≥ 48 % nuo žemės sklypo ploto – priklausomųjų želdynų norma tikslinama statinių projekto etape, priklausomai nuo žemės sklypo (jo dalies) naudojimo būdo ir pastatų paskirties (visuomeninės paskirties teritorijų naudojimo būdo atveju: vaikų darželiams, lopšeliams - ≥ 50 %, bendrojo lavinimo mokykloms - ≥ 40 %, sanatorijoms - ≥ 45 %, ligoninėms, klinikoms, reabilitacijos centrams - ≥ 35 %, kitiems pastatams - ≥ 15 %).

Automobilių statymo reglamentas – požeminis, antžeminis.

Stadija	Apie 5,1 ha teritorijos tarp Šeškinės ir Ukmergės gatvių detalusis planas.	K-VT-13-23-1005	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-23/ 18	AR-5	25

Sklypui Nr. 2 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas - 5698 m². Sklypą sudaro sklypo dalys: Nr. 2.1, Nr. 2.2, Nr. 2.3 ir Nr. 2.4 (išsamiau aprašyta 7 sk. Žemėtvarka).

Teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC; atitinka Bendruoju planu nustatytą galimą teritorijos naudojimo tipą).

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdai: prioritetas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2); kitas galimas - komercinės paskirties objektų teritorijos (K); kitas galimas – visuomeninės paskirties teritorijos (V).

Užstatymo reglamentai:

leidžiamasis pastatų aukštis – vyraujantis pastatų aukštis ≤ 7 aukštai, ≤ 28 m; iki didžiausio leistino pastatų aukščio (≤ 9 aukštai/ ≤ 35 m) gali viršyti ne daugiau 20 % pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto sklype: galimi tūriniai akcentai - ≤ 8 aukštai, ≤ 30 m nuo žemės paviršiaus, maks. absol. alt. $\leq 198,31$ m

leidžiamasis užstatymo tankis - ≤ 80 %;

leidžiamasis užstatymo intensyvumas: daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijoje (G2) - $\leq 2,0$; komercinės paskirties objektų (K) ir visuomeninės paskirties (V) teritorijose - $\leq 3,0$.

Užstatymo tipai: perimetrinis užstatymas (per), laisvo planavimo užstatymas (lp).

Statinių paskirtys: daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijoje (G2) - gyvenamosios daugiabučių paskirties pastatai; komercinės paskirties objektų teritorijoje (K) - negyvenamieji administracinės, prekybos, paslaugų, viešbučių, bendro gyvenimo namų paskirties pastatai; visuomeninės paskirties teritorijoje (V) - negyvenamieji kultūros, mokslo, gydymo, sporto paskirties pastatai.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijoje (G2) - $\geq 30\%$; komercinės paskirties objektų teritorijoje (K) - $\geq 10\%$; visuomeninės paskirties teritorijoje (V) - $\geq 15\%$ - $\geq 50\%$ (priklausomųjų želdynų norma tikslinama statinių projekto etape, priklausomai nuo pastatų paskirties: vaikų darželiams, lopšeliams - $\geq 50\%$, bendrojo lavinimo mokykloms - $\geq 40\%$, sanatorijoms - $\geq 45\%$, ligoninėms, klinikoms, reabilitacijos centrams - $\geq 35\%$, kitiems pastatams - $\geq 15\%$).

Automobilių statymo reglamentas – požeminis, antžeminis.

Sklypui Nr. 3 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas – 2307 m².

Teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC; atitinka Bendruoju planu nustatytą galimą teritorijos naudojimo tipą).

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdai: prioritetas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K), kitas galimas – visuomeninės paskirties teritorijos (V); kitas galimas – bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos (B).

Užstatymo reglamentai – galimi tik komercinės paskirties objektų (K) ir visuomeninės paskirties (V) teritorijose:

leidžiamasis pastatų aukštis: reglamentinėje zonoje 3.A - $\leq 11,00$ m nuo žemės paviršiaus, maks. absol. alt. $\leq 179,40$ m, ≤ 2 aukštai; reglamentinėje zonoje 3.B – $\leq 25,00$ m nuo žemės paviršiaus, maks. absol. alt. $\leq 193,40$ m, ≤ 6 aukštai.

leidžiamasis užstatymo tankis - ≤ 80 %.

leidžiamasis užstatymo intensyvumas - $\leq 3,0$.

Užstatymo tipai - perimetrinis užstatymas (per), laisvo planavimo užstatymas (lp).

Statinių paskirtys: komercinės paskirties objektų teritorijoje (K) - negyvenamieji administracinės, prekybos, paslaugų paskirties pastatai; visuomeninės paskirties teritorijoje (V) – negyvenamieji

Stadija	Apie 5,1 ha teritorijos tarp Šeškinės ir Ukmergės gatvių detalusis planas.	K-VT-13-23-1005	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-23/ 18	AR-6	25

kultūros, mokslo, gydymo, sporto paskirties pastatai; bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijoje (B) – inžineriniai statiniai (urbanizuotos teritorijos viešajai erdvei įrengti).

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: komercinės paskirties objektų teritorijoje (K) - $\geq 10\%$; visuomeninės paskirties teritorijoje (V) - $\geq 15\%$ - $\geq 50\%$ (priklausomųjų želdynų norma tikslinama statinių projekto etape, priklausomai nuo pastatų paskirties: vaikų darželiams, lopšeliams - $\geq 50\%$, bendrojo lavinimo mokykloms - $\geq 40\%$, sanatorijoms - $\geq 45\%$, ligoninėms, klinikoms, reabilitacijos centrams - $\geq 35\%$, kitiems pastatams - $\geq 15\%$); bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijoje (B) - $\geq 15\%$.

Automobilių statymo reglamentas – požeminis, antžeminis.

Sklypui Nr. 4 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas - 403 m².

Teritorijos naudojimo tipas – nenustatomas, nustatomas konkretus žemės naudojimo būdas.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas - bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos (B).

Statinių paskirtys: inžineriniai statiniai (urbanizuotos teritorijos viešajai erdvei įrengti).

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys - $\geq 15\%$.

Sklypui Nr. 5 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas - 4428 m². Sklypą sudaro sklypo dalys: Nr. 5.1, Nr. 5.2, Nr. 5.3 ir Nr. 5.4 (išsamiau aprašyta 7 sk. Žemėtvarka).

Teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC; atitinka Bendruoju planu nustatytą galimą teritorijos naudojimo tipą).

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdai: prioritetinis – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2); kitas galimas - komercinės paskirties objektų teritorijos (K); kitas galimas – visuomeninės paskirties teritorijos (V).

Užstatymo reglamentai:

leidžiamasis pastatų aukštis - vyraujantis pastatų aukštis ≤ 7 aukštai, ≤ 28 m.; iki didžiausio leistino pastatų aukščio (≤ 9 aukštai/ ≤ 35 m) gali viršyti ne daugiau 20 % pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto sklype: galimi tūriniai akcentai - ≤ 9 aukštai, ≤ 35 m nuo žemės paviršiaus, maks. absol. alt. $\leq 204,27$ m.

leidžiamasis užstatymo tankis - $\leq 80\%$;

leidžiamasis užstatymo intensyvumas: daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijoje (G2) - $\leq 2,0$; komercinės paskirties objektų (K) ir visuomeninės paskirties (V) teritorijose - $\leq 3,0$.

Užstatymo tipai: perimetrinis užstatymas (per), laisvo planavimo užstatymas (lp).

Statinių paskirtys: daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijoje (G2) - gyvenamosios daugiabučių paskirties pastatai; komercinės paskirties objektų teritorijoje (K) - negyvenamieji administracinės, prekybos, paslaugų, viešbučių, bendro gyvenimo namų paskirties pastatai; visuomeninės paskirties teritorijoje (V) - negyvenamieji kultūros, mokslo, gydymo, sporto paskirties pastatai.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijoje (G2) - $\geq 30\%$; komercinės paskirties objektų teritorijoje (K) - $\geq 10\%$; visuomeninės paskirties teritorijoje (V) - $\geq 15\%$ - $\geq 50\%$ (priklausomųjų želdynų norma tikslinama statinių projekto etape, priklausomai nuo pastatų paskirties: vaikų darželiams, lopšeliams - $\geq 50\%$, bendrojo lavinimo mokykloms - $\geq 40\%$, sanatorijoms - $\geq 45\%$, ligoninėms, klinikoms, reabilitacijos centrams - $\geq 35\%$, kitiems pastatams - $\geq 15\%$).

Stadija	Apie 5,1 ha teritorijos tarp Šeškinės ir Ukmergės gatvių detalusis planas.	K-VT-13-23-1005	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-23/ 18	AR-7	25

Servitutai: planuojamas 34 m² ploto kelio servitutas Nr. S1 (tarnaujantis, 215, 222) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku; tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas. Statybos zonos dalyje, patenkančioje į servitutą Nr. S1, užstatymas galimas tik užtikrinant nustatytą servitutų funkciją.

Automobilių statymo reglamentas – požeminis, antžeminis.

Sklypui Nr. 6 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas - 661 m². Sklypą sudaro sklypo dalys: Nr. 6.1 ir Nr. 6.2 (išsamiau aprašyta 7 sk. Žemėtvarka).

Teritorijos naudojimo tipas – socialinės infrastruktūros teritorija (SI; atitinka Bendruoju planu nustatytą galimą teritorijos naudojimo tipą).

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdai: prioritetinis – bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos (B); kitas galimas - visuomeninės paskirties teritorijos (V).

Užstatymo reglamentai – **galimi tik visuomeninės paskirties teritorijoje (V):**

leidžiamasis pastatų aukštis - ≤ 21,00 m nuo žemės paviršiaus, maks. absol. alt. ≤ 192,23 m, ≤ 5 aukštai.

leidžiamasis užstatymo tankis - ≤ 70 %;

leidžiamasis užstatymo intensyvumas - ≤ 2,5.

Užstatymo tipai: perimetrinis užstatymas (per), laisvo planavimo užstatymas (lp).

Statinių paskirtys: visuomeninės paskirties teritorijoje (V) - negyvenamieji kultūros, mokslo, gydymo, sporto paskirties pastatai; bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijoje (B) – inžineriniai statiniai (urbanizuotos teritorijos viešajai erdvei įrengti).

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos (B) – ≥ 15%; visuomeninės paskirties teritorijoje (V) - ≥ 15% - ≥ 50% (priklausomųjų želdynų norma tikslinama statinių projekto etape, priklausomai nuo pastatų paskirties: vaikų darželiams, lopšeliams - ≥ 50%, bendrojo lavinimo mokykloms - ≥ 40%, sanatorijoms - ≥ 45%, ligoninėms, klinikoms, reabilitacijos centrams - ≥ 35%, kitiems pastatams - ≥ 15%).

Servitutai: planuojamas 19 m² ploto kelio servitutas Nr. S2 (tarnaujantis, 215, 222) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku; tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas.

Automobilių statymo reglamentas visuomeninės paskirties teritorijoje - požeminis, antžeminis.

Sklypui Nr. 7 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas - 3455 m². Sklypą sudaro sklypo dalys: Nr. 7.1, Nr. 7.2 ir Nr. 7.3 (išsamiau aprašyta 7 sk. Žemėtvarka).

Teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC; atitinka Bendruoju planu nustatytą galimą teritorijos naudojimo tipą).

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdai: prioritetinis – komercinės paskirties objektų teritorijos (K), kitas galimas - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), kitas galimas – visuomeninės paskirties teritorijos (V).

Užstatymo reglamentai:

leidžiamasis pastatų aukštis - ≤ 18,00 m nuo žemės paviršiaus, maks. absol. alt. ≤ 188,72 m, ≤ 4 aukštai.

leidžiamasis užstatymo tankis - ≤ 70 %;

Stadija	Apie 5,1 ha teritorijos tarp Šeškinės ir Ukmergės gatvių detalusis planas.	K-VT-13-23-1005	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-23/ 18	AR-8	25

leidžiamasis užstatymo intensyvumas: komercinės paskirties objektų (K) ir visuomeninės paskirties (V) teritorijose - $\leq 2,5$, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijoje (G2) - $\leq 2,0$;

Užstatymo tipai: perimetrinis užstatymas (per), laisvo planavimo užstatymas (lp).

Statinių paskirtys: komercinės paskirties objektų teritorijoje (K) - negyvenamieji administracinės, prekybos, paslaugų, viešbučių, bendro gyvenimo namų paskirties pastatai; daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijoje (G2) - gyvenamosios daugiabučių paskirties pastatai; visuomeninės paskirties teritorijoje (V) - negyvenamieji kultūros, mokslo, gydymo, sporto paskirties pastatai.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: komercinės paskirties objektų teritorijoje (K) - $\geq 10\%$, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijoje (G2) - $\geq 30\%$, visuomeninės paskirties teritorijoje (V) - $\geq 15\%$ - $\geq 50\%$ (priklausomųjų želdynų norma tikslinama statinių projekto etape, priklausomai nuo pastatų paskirties: vaikų darželiams, lopšeliams - $\geq 50\%$, bendrojo lavinimo mokykloms - $\geq 40\%$, sanatorijoms - $\geq 45\%$, ligoninėms, klinikoms, reabilitacijos centrams - $\geq 35\%$, kitiems pastatams - $\geq 15\%$).

Automobilių statymo reglamentas – požeminis, antžeminis.

Servitutai: planuojamas 17 m² ploto kelio servitutas Nr. S7 (tarnaujantis, 215, 222) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku; tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas.

Sklypui Nr. 8 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas - 1366 m². Sklypą sudaro sklypo dalys: Nr. 8.1 ir Nr. 8.2 (išsamiau aprašyta 7 sk. Žemėtvarka).

Teritorijos naudojimo tipas – nenustatomas, nustatomas konkretus žemės naudojimo būdas.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos (K).

Užstatymo reglamentai:

leidžiamasis pastatų aukštis - $\leq 25,00$ m nuo žemės paviršiaus, maks. absol. alt. $\leq 197,00$ m, ≤ 6 aukštai.

leidžiamasis užstatymo tankis - $\leq 80 \%$;

leidžiamasis užstatymo intensyvumas - $\leq 3,0$.

Užstatymo tipai: perimetrinis užstatymas (per), laisvo planavimo užstatymas (lp).

Statinių paskirtys: negyvenamieji administracinės, prekybos, paslaugų paskirties pastatai.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: - $\geq 10\%$.

Servitutai: planuojamas 31 m² ploto kelio servitutas Nr. S3 (tarnaujantis, 215, 222) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku; tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas. Statybos zonos dalyje, patenkančioje į servitutą Nr. S3, užstatymas galimas tik užtikrinant nustatytą servitutų funkciją.

Automobilių statymo reglamentas – požeminis, antžeminis.

Sklypui Nr. 9 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas - 1100 m².

Teritorijos naudojimo tipas – nenustatomas, nustatomas konkretus žemės naudojimo būdas.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos (K).

Užstatymo reglamentai:

leidžiamasis pastatų aukštis - $\leq 21,00$ m nuo žemės paviršiaus, maks. absol. alt. $\leq 191,13$ m, ≤ 5 aukštai.

leidžiamasis užstatymo tankis - $\leq 80 \%$;

Stadija	Apie 5,1 ha teritorijos tarp Šeškinės ir Ukmergės gatvių detalusis planas.	K-VT-13-23-1005	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-23/ 18	AR-9	25

leidžiamasis užstatymo intensyvumas - $\leq 3,0$.

Užstatymo tipai: perimetrinis užstatymas (per), laisvo planavimo užstatymas (lp).

Statinių paskirtys: negyvenamieji administracinės, prekybos, paslaugų paskirties pastatai.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: - $\geq 10\%$.

Automobilių statymo reglamentas – požeminis, antžeminis.

Sklypui Nr. 10 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas - 4849 m². Sklypą sudaro sklypo dalys: Nr. 10.1 – Nr. 10.7 (išsamiau aprašyta 7 sk. Žemėtvarka).

Teritorijos naudojimo tipas – nenustatomas, nustatomas konkretus žemės naudojimo būdas.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

Statinių paskirtys: susisiekimo komunikacijų statiniai, inžineriniai tinklai, kiti inžineriniai statiniai.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys neregamentuojamos; susisiekimo koridoriuose želdiniai įrengiami vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XVI skyriaus „Gatvių želdiniai“ reikalavimais.

Servitutai: planuojami 28 m², 143 m² ir 53 m² ploto statinių servitutai atitinkamai Nr. S4, Nr. S5 ir Nr. 6 (tarnaujantys, 205) – skirti pėsčiųjų galerijų 2 aukšto lygyje statyboms.

Sklypui Nr. 11 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas - 251 m².

Teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC; atitinka Bendruoju planu nustatytą galimą teritorijos naudojimo tipą).

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdai: prioritetinis – bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos (B); kitas galimas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų aptarnavimo objektų teritorijos (I1); kitas galimas - komercinės paskirties objektų teritorijos (K).

Užstatymo reglamentai – **pastatų statyba negalima:**

leidžiamasis statinių aukštis - ≤ 20 m, maks. absol. alt. $\leq 189,30$ m.

Statinių paskirtys: bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijoje (B) – inžineriniai statiniai (urbanizuotos teritorijos viešajai erdvei įrengti); susisiekimo ir inžinerinių tinklų aptarnavimo objektų (I1) ir komercinės paskirties objektų (K) teritorijose – kiti inžineriniai statiniai.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijoje (B) - $\geq 15\%$; susisiekimo ir inžinerinių tinklų aptarnavimo objektų teritorijoje (I1) - $\geq 20\%$; komercinės paskirties objektų teritorijoje (K) - $\geq 10\%$.

Sklypui Nr. 12 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas - 17703 m². Sklypą sudaro sklypo dalys Nr. 12.1 ir Nr. 12.2 (išsamiau aprašyta 7 sk. Žemėtvarka).

Teritorijos naudojimo tipas – nenustatomas, nustatomas konkretus žemės naudojimo būdas.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

Statinių paskirtys: susisiekimo komunikacijų statiniai, inžineriniai tinklai, kiti inžineriniai statiniai.

Stadija	Apie 5,1 ha teritorijos tarp Šeškinės ir Ukmergės gatvių detalusis planas.	K-VT-13-23-1005	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-23/ 18	AR-10	25

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – nereglamentuojamos; susisiekimo koridoriuose želdiniai įrengiami vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XVI skyriaus „Gatvių želdiniai“ reikalavimais.

Automobilių statymo reglamentas – antžeminis, gatvės raudonųjų linijų ribose.

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8, 2 priedo reikalavimais, kai nustatomas teritorijos naudojimo tipas, pagrindiniame brėžinyje jis žymimas Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacijoje nurodomu erdvinio objekto kodu ir spalva, galimi žemės sklypų naudojimo būdai – tik erdvinio objekto kodu, reglamentų aprašomojoje lentelėje pateikiant kiekvieną žemės sklypo naudojimo būdą atitinkančius apribojimus (planuojami sklypai Nr. 1 - 3, Nr. 5 - 7 ir Nr. 11). Kai detalijame plane nustatomas teritorijos naudojimo tipas ir nurodomi keli galimi žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai, pirmuoju įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetas, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo žemės naudojimo būdas tvirtinant detalų planą, kitais detalijame plane pagal teritorijos naudojimo tipą nurodytais žemės naudojimo būdais žemės sklypo žemės naudojimo būdai keičiami savivaldybės mero sprendimu, informuojant visuomenę Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 „Dėl Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“, nustatyta tvarka.

Kai nustatomi konkretūs žemės sklypo naudojimo būdai (planuojami sklypai Nr. 4, Nr. 8 – Nr. 10 ir Nr. 12), pagrindiniame brėžinyje jie žymimi Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacijoje nurodomu erdvinio objekto kodu ir spalva, o pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – tik erdvinio objekto kodu reglamentų aprašomojoje lentelėje.

Statybos zonos ir ribos daugeliu atvejų sutampa su sklypų ribomis; statybos linija neplanuojama. Statinių statyba be gretimų žemės sklypų savininkų rašytinio sutikimo galima tik STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priede, STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ p. 192, 193 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. Požeminis užstatymas galimas viso sklypo Nr. 1 – Nr. 3, Nr. 5 – Nr. 9 ribose. Projektuojamos teritorijos statinių (atraminių sienučių, atitvarų, aikštelių, pandusų, mažosios architektūros formų ir kitų gerbūvio elementų) galimybė numatoma visame sklype, konkreti vieta bus parinkta statinių projekto metu, atsižvelgiant į STR ir kitų teisės aktų reikalavimus.

Statybos zonų dalyse, patenkančiose į servitutus Nr. S1 ir Nr. S3, užstatymas galimas tik užtikrinant nustatytą servitutų funkciją.

Sklypuose Nr. 1 - 3, Nr. 5 - 9 galimi monofunkciniai arba polifunkciniai pastatai, vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ 20-22 p. reglamentais.

Projektuojamos teritorijos statinių (atraminių sienučių, atitvarų, aikštelių, pandusų, mažosios architektūros formų ir kitų gerbūvio elementų) galimybė numatoma visame sklype, konkreti vieta bus parinkta statinių projekto metu, atsižvelgiant į STR ir kitų teisės aktų reikalavimus. Esami statiniai (ar jų dalys), nepatenkantys į statybos zonas, yra griaujami.

Sklypo Nr. 1 dalyje Nr. 1.2. projektuojant statinius projektinių pasiūlymų stadijoje, užtikrinti visuomenei galimybę netrukdomai judėti taku, jungiančiu kvartalo viešąsias erdves, aikštę ir pėsčiųjų perėją, nustatant kelio servitutą. Servitutas nustatomas dvišaliu notariniu sandoriu. Atsižvelgiant į konkrečius architektūrinius sprendinius, projektinių pasiūlymų rengimo metu esant būtinybei ir nustatant kelio servitutą, numatantį teisę naudotis pėsčiųjų taku, jo vietą ir dydį, svarbu laikytis tarnaujančiojo ir viešpataujančiojo daiktų savininkų interesų proporcingumo.

Vadovaujantis Bendrojo plano reglamentais, siekiant stiprinti ekologinį miesto potencialą, planuojamiems sklypams nustatomas maksimalus nelaidžių dangų plotas - didžiausia nelaidžių

Stadija	Apie 5,1 ha teritorijos tarp Šeškinės ir Ukmergės gatvių detalusis planas.	K-VT-13-23-1005	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-23/ 18	AR-11	25

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%.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu, didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas komerciniuose sklypuose - 10000 m².

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Vyriausiosios architektės patvirtintomis 2024-10-21 Nr. A676-136/24(2.15.1.21E-TPS) planavimo sąlygomis, detaliuoju planu įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

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

Planuojama teritorija apima Šeškinės prekybos centro kvartalą, apribotą Šeškinės ir Ukmergės gatvėmis, kuriose yra išdėstytos požeminės inžinerinės komunikacijos ir susisiekimo statinių elementai: važiuojamosios dalys, šaligatviai, dviračių takas, viešojo transporto stotelės, želdinimo elementai; plačiau žr. Esamos būklės brėžinį TPS „Vartai“ TPDRIS sistemoje, dokumento Nr. REG333253. Teritorija šiaurėje tiesiogiai ribojasi su sklypais Šeškinės g. 59A, užstatytais 2 a. ir 4 a. ne gyvenamaisiais pastatais. Rytuose teritorija ribojasi su Ukmergės gatve ir jos prieigomis – Šeškinės g. viaduku, požemine pėsčiųjų perėja. Pietuose teritorija tiesiogiai ribojasi su kitos paskirties bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos naudojimo būdo sklypu, un. Nr. 4400-5599-4353, kurioje įrengta Saulės alėja – viešoji erdvė su pėsčiųjų ir dviračių takais. Piečiau Šeškinės gatvės stovi 5, 9 ir 12 aukštų monolitiniai daugiabučiai gyvenamieji namai, atitinkamai, vadovaujantis Vilnius 3D duomenimis, siekiantys ~ 17 m, ~ 27 m ir ~ 47 metrų aukštį.

2) įvertinti želdynų ir žaliųjų jungčių, viešų erdvių struktūras sklype ir susisiekimo koridoriuose ir jų tolimesnio formavimo poreikius ir galimybes

Išnagrinėjus planuojamos teritorijos ir gretimų Šeškinės kvartalų esamų želdynų išdėstymą, sprendiniais išsaugomi rajonui būdingi viešųjų erdvių bei užstatomų teritorijų išdėstymo principai. Bendrojo plano sprendiniais analizuojamame kvartale neplanuojama bendro naudojimo želdynų; Šeškinės g. koridoriuje fiksuojami gamtinio karkaso elementai – struktūrinės žaliosios jungtys; teritorija patenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną 200 m spinduliu. Detaliuoju planu planuojamas želdinių regeneravimas, laikantis į kokybę ir tvarumą orientuotos apželdinimo krypties, išsaugant liepų eiles Šeškinės g. ir vertingus pavienius medžius bei papildomai kuriant naujas, pridėtinės vertės turinčias, apželdintas viešąsias erdves, užtikrinant esamų ir planuojamų želdinių balansą. Kvartalo vakaruose ir rytuose planuojamos bendrojo naudojimo teritorijos, tarp kurių užtikrinamas susisiekimas pėsčiųjų alėjomis.

3) įvertinti esamus medžius, atliekant taksaciją

Želdinių vertinimo ataskaita pateikiama prieduose (rengėjai MB „Balti sprendimai“). Atliktas teritorijoje augančių 190 želdinių – medžių, krūmų ir daugiamečių augalų - arboristinis vertinimas; vyrauja liepos (mažalapė ir didžialapė), yra paprastųjų ir dygiųjų eglių; parkavimo aikštelėje susodinti paprastieji kaštonai; rasta ginalinių ir paprastųjų klevų bei pavienių kitų rūšių medžių (gluosnis, maumedis, skėstašakė slyva, obelis); teritorijoje auga invazinių uosialapių klevų. Planavimo sprendiniais išsaugomas esamas želdinių balansas.

4) įvertinti pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto ryšius per teritoriją ir jos gretimybes. Formuojant akligatvius numatyti pėsčiųjų ir (arba) dviračių takų jungtis tarp akligatvių ir gatvių;

Neplanuojami transportiniai teritorijos pokyčiai, esamos ir planuojamos sklypų transportinės susisiekimo jungtys išlieka su Šeškinės gatve; išsaugomas susiformavęs skersinių pėsčiųjų takų tinklas, nustatant praėjimams – alėjoms raudonąsias gatvės linijas ir įvedant papildomas pėsčiųjų pagalbines jungtis su viešosiomis erdvėmis.

Įvertinus esamą ir Vilniaus miesto savivaldybės darnaus judumo planu (patvirtinti Vilniaus m. sav. tarybos 2018-12-19 sprendimu Nr. 1-1859) suplanuotą dviračių takų tinklą, siūloma pratęsti esamą tarprajoninę dviračių trasą Šeškinės gatvėje (išsaugant ir stiprinant medžių eiles prie gatvės bei formuojant paunksnę pėstiesiems ir dviratininkams).

Stadija	Apie 5,1 ha teritorijos tarp Šeškinės ir Ukmergės gatvių detalusis planas.	K-VT-13-23-1005	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-23/ 18	AR-12	25

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

Urbanizuojamuose sklypuose nustatomi lokalaus (miesto dalies (rajonų)) centro zonos ir aplinkinėje teritorijoje būdingi užstatymo tipai:

- *per* – *perimetrinis užstatymas*, apimantis BP numatytus *pr_u* - *perimetrinis reguliarus (uždaro tipo kvartalai)* ir *pr_a* – *perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai)*: savo išorės perimetru pilnai (*pr_u*)/ dalinai (*pr_a*) uždara reguliaraus plano užstatymo struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę. Pastatų ilgiesiems fasadams formuojant gatvės išklotinę galimas ir pastatų atsitraukimo nuo šoninių sklypo ribų variantas.

- *lp* – *laisvo planavimo užstatymas*, būdingas Šeškinės gyvenamajam rajonui (plačiai taikytas 1940-1990 m miestų planavime) - kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių.

Statybos zonos ir ribos daugeliu atvejų sutampa su sklypų ribomis; statybos linija neplanuojama. Statinių projektų etape, blokuojant pastatus ant sklypų ribų ir nesant galimybės išlaikyti normatyvinių atstumų iki esamų kaimyninių pastatų, turi būti formuojamos priešgaisrinės sienos (ugniasienės).

6) užstatymo ar erdvių formavimo principais siekti viešų ir privačių erdvių diferenciacijos, formuoti gyvybingus ir patrauklius viešų erdvių perimetrus

Planavimo sprendiniai, parengti kūrybinių dirbtuvių, urbanistinės išvystymo analizės ir patvirtintos detaliojo plano koncepcijos pagrindu (žr. prieduose), užtikrina susiformavusius kompozicinius ryšius su apsupties kvartalais, gyvybingus ir patrauklius tūrius, fasadus į viešąsias erdves.

7) siekti teritorijos naudojimo daugiafunkciškumo. Jei teritorijoje planuojamoms veikloms reikalinga sanitarinė apsaugos zona, ji privalo tilpti į sklypą, kuriame bus vykdoma ši veikla

Sprendiniais nustatomi leistini žemės naudojimo būdai ir leistinos pastatų paskirtys užtikrina teritorijos daugiafunkciškumą, planuojamų visuomeninių objektų išsidėstymas numatytas rajono socialinės infrastruktūros plėtrai ir kokybei pagerinti. Neplanuojama gamybinė veikla, kuriai būtų nustatomos sanitarinės apsaugos zonos, esama parkavimo aikštelė sklype Nr. 1 bus pertvarkyta į požeminę automobilių saugyklą.

8) – 11) ir 13) punkty reikalavimai

Planuojamos teritorijos susisiekimo infrastruktūros sprendiniai aprašyti aiškinamojo rašto 2 skyriuje, grafiškai pavaizduoti Eismo organizavimo schemeje. Planavimo sprendiniais nekeičiami esami susisiekimo organizavimo principai, susiję tik su Šeškinės gatve, tikslinamos gatvės raudonosios linijos, užtikrinat koridoriaus plotį visiems reikalingiems gatvės elementams pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Įvažiavimai/ išvažiavimai į atskirus sklypus planuojami išlaikant norminius atstumus nuo sankryžų. Papildomos eismo saugumo priemonės neplanuojamos, bet jų poreikis bus tikslinamas atskirų statybos projektų metu, gavus atskirų sklypų vystymui prisijungimo prie susisiekimo infrastruktūros sąlygas.

Planuojami servitutai grafiškai pažymėti ir aprašyti Pagrindiniame brėžinyje ir Reglamentų lentelėje, Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principų plane.

Planavimo sprendinių pagrindu parengta Transporto srautų modeliavimo ataskaita (rengėjas MB „Ocha“), pateikiama prieduose. Kadangi planavimo sprendiniai bus realizuojami etapais, atitinkamai transportinių srautų pasiskirstymas turės įtakos vairuotojų įpročiams ir bus mažesnis aplinkinėse teritorijose; bendras sankryžų eismo kokybės lygis išliks pakankamas sankryžų eismo laidumui užtikrinti, sankryžos funkcionuos.

Planuojamos teritorijos inžinerinės infrastruktūros sprendiniai aprašyti aiškinamojo rašto 3 skyriuje.

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

Stadija	Apie 5,1 ha teritorijos tarp Šeškinės ir Ukmergės gatvių detalusis planas.	K-VT-13-23-1005	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-23/ 18	AR-13	25

Žemės sklypų dalys, patenkančios į raudonąsias gatvių linijas (Nr. 10.2, Nr. 10.3, Nr. 10.4, Nr. 10.5, Nr. 10.6, Nr. 10.7 ir Nr. 12.2), planuojamos atskirais susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros naudojimo būdo sklypais (žr. Pagrindinį brėžinį ir Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principų planą), kurie perduodami Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka ir apjungiami atitinkamai su Šeškinės gatvei ir pėsčiųjų takams kvartalo viduje skirtais sklypais; išsamiau žr. aiškinamojo rašto skyrių 7. Žemėtvarka.

14) vadovautis reikalavimais, nurodytais planavimo darbų programoje:

Planavimo darbų programos reikalavimais atliktos analizės ir vertinimai: esamos būklės aiškinamajame rašte išnagrinėta Šeškinės visuomeninio prekybos kvartalo istorinė medžiaga, detaliojo plano prieduose pateikiama Teritorijos vystymo urbanistinė analizė ir urbanistinių struktūrų maketas, viešųjų erdvių vėjo poveikio modeliavimo ataskaita (aut. MB „Martyno Marozo architektūra ir planavimas“), triukšmo vertinimo ataskaita (MB „Ekoamicus“); užtikrinamas planuojamų rodiklių, mastelio ir erdvių formavimo principų integralumas su Šeškinės rytine dalimi ir aplinkiniais kvartalais, prognozuojamos kokybiškos mikroklimato sąlygos naujai planuojamoje situacijoje, papildomai rekomenduojant vėlesniuose projekto įgyvendinimo etapuose įsivertinti poreikį dėl vėjo greitį mažinančių priemonių pėsčiųjų lygyje ties aukštesniais pastatais. Planuojamo užstatymo tūriai įkelti į virtualų 3D Vilniaus miesto modelį (<https://3d.vilnius.lt/>); tūrių pokyčių palyginimas pateikiamas prieduose.

15) rengiant teritorijų planavimo dokumentą nepažeisti trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų:

Detaliojo plano sprendiniais nepažeidžiami trečiųjų asmenų interesai, užstatymo reglamentai nustatyti išlaikant normatyvinius atstumus iki sklypų ribų. Pagrindiniame brėžinyje įrašyta pastaba dėl privalomų atsitraukimų nuo sklypo ribų pagal statybos techninių reglamentų STR 2.02.01:2004, STR 2.02.02:2004 ir STR 1.05.01:2017 reikalavimus, nepažeidžiant teisėtų kaimyninių sklypų vystymo galimybių.

16) detaliojo plano sprendiniai turi atitikti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatas:

Sprendiniai atitinka Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatas, neprieštarauja aukštesnio lygmens specialiojo ir bendrojo teritorijų planavimo dokumentams.

17) užtikrinti teritorijų planavimo dokumento viešumą:

Planavimo dokumento viešumas užtikrinamas vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo, Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų reikalavimais. Teritorijoje įrengti informaciniai stendai pagal Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. gegužės 21 d. įsakymu Nr. 30-1294/24 patvirtintą tvarkos aprašą.

18) siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, įvertinti galimybes teritorijoje vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, numatyti jai teritorijas

Planuojamas papildomas alternatyvių energijos šaltinių panaudojimas, numatant pažangias inžinerines technologijas; sklypuose, požeminėse automobilių saugyklose numatoma įrengti elektromobilių ir elektrinių dviračių pakrovimo vietas (sprendiniai tikslinami/ detalizuojami statinių projekto stadijoje).

SUSISIEKIMO 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, Vilniaus miesto dviračių takų plėtros specialiojo plano, galiojančių ir rengiamų teritorijų planavimo dokumentų bei parengtų ir rengiamų techninių projektų sprendiniai.

Detaliojo plano sprendiniais užtikrinamas funkcinis ir kompozicinis ryšys su gretimomis teritorijomis, esamomis ir planuojamomis transportinėmis jungtimis:

Stadija	Apie 5,1 ha teritorijos tarp Šeškinės ir Ukmergės gatvių detalusis planas.	K-VT-13-23-1005	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-23/ 18	AR-14	25

- planuojami įvažiavimai/ išvažiavimai į/ iš sklypų – jungtis su esama **Šeškinės gatve**. Pagalbinės **D kategorijos** gatvės pagrindinė funkcija - srautų paskirstymas į smulkias teritorijas, privažiavimai prie atskirų statinių ir kitų objektų. Gatvei planuojamas susisiektis ir inžinerinių tinklų koridorių naudojimo būdo sklypas Nr. 12, kurio ribos nustatomos atsižvelgiant į registruoto gatvės statinio, unikaliu Nr. 4400-5753-9614, ribas bei realų žemės naudojimą; atitinkamai nustatomos 26,70 m - 35,85 m pločio gatvės raudonosios linijos.

Gatvės raudonųjų linijų ribose planuojamas dviračių takas, reglamentuotas priklausomųjų želdynų kiekis sklype Nr. 10, siekiant apželdinti gatvę, taip sustiprinant Bendrajame plane pažymėtą struktūrinę žaliąją jungtį. Detaliojo plano sprendiniais fiksuojamos esamos viešojo transporto stotelės pietinėje ir šiaurinėje Šeškinės gatvės dalyse.

Įvažiavimų/ išvažiavimų į/ iš D kategorijos gatvių ar kitų teritorijų vietų gali būti tikslinamos (pastumiamos), išlaikant atstumus bei reikalavimus, nustatytus statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, išskyrus servitutinį įvažiavimą, išvažiavimą.

Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, esami įrengti įvažiavimai į žemės sklypus, teritorijas turi būti panaikinti.

- **kompozicinei kvartalo ašiai – esamiems pėsčiųjų takams** kvartalo viduje - planuojamas susisiektis ir inžinerinių tinklų koridorių naudojimo būdo sklypas Nr. 10. **Nemotorizuoto eismo F kategorijos** gatvei, kurios funkcija - vietinis susisiektis tarp namų grupių, lokalinių centrų, raudonosios linijos nustatomos atsižvelgiant į esamą užstatymą, galimybę pertvarkyti sklypų ribas bei realų žemės naudojimą; planuojamos 7,45 m – 18,45 m pločio raudonosios linijos.

Automobilių parkavimas numatomas sklypų Nr. 1 - 3, Nr. 5 - 9 ribose - požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse, taip pat numatant galimybę įrengti antžemines laikino sustojimo vietas. Išlaikomi saugūs atstumai nuo planuojamų antžeminių automobilių stovėjimo vietų/ aikštelių ir įvažiavimų/ išvažiavimų į požeminius parkingus 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.

Planavimo sprendinių pagrindu parengta Transporto srautų modeliavimo ataskaita (rengėjas MB „Ocha“), pateikiama prieduose. Kadangi planavimo sprendiniai bus realizuojami etapais, atitinkamai transportinių srautų pasiskirstymas turės įtakos vairuotojų įpročiams ir bus mažesnis aplinkinėse teritorijose; bendras sankryžų eismo kokybės lygis išliks pakankamas sankryžų eismo laidumui užtikrinti, sankryžos funkcionuos; gerinamas teritorijos pasiekiamumas nemotorizuoto transporto dalyviams ir pėstiesiems.

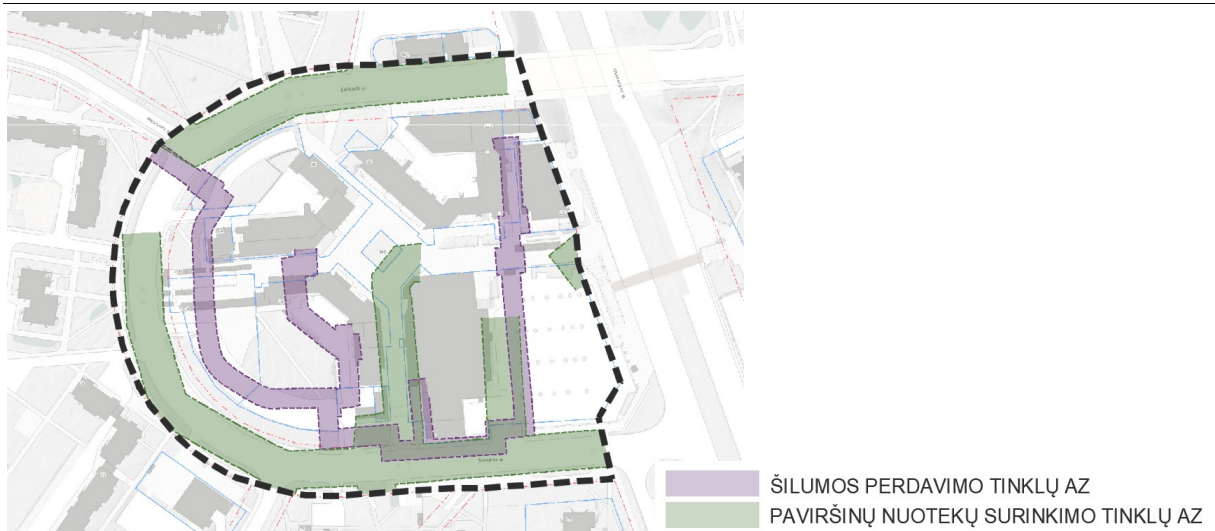
Detaliojo plano susisiektis dalies sprendiniais papildomos eismo saugumo priemonės nenustatomos, „Eismo organizavimo scheme“ pažymėtos esamos pėsčiųjų perėjos su saugumo salelėmis. Eismo organizavimo brėžinyje susisiektis sprendiniai yra rekomendaciniai.

3. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA.

Planuojama teritorija yra išvystyta inžinerinės infrastruktūros požiūriu - planuojamame kvartale ir jį ribojančioje Šeškinės gatvėje yra visos centralizuotos inžinerinės sistemos: ryšių, gatvių apšvietimo ir elektros kabeliai, vandens tiekimo, buitinių nuotekų šalinimo ir paviršinių nuotekų surinkimo tinklai ir šilumos perdavimo tinklai; teritorijoje esantys magistraliniai šilumos perdavimo ir paviršinių nuotekų surinkimo tinklai pažymėti 2 pav.

Detaliojo plano sprendiniuose inžinerinės infrastruktūros grafinė dalis nerengiama. Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis gautomis inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių planavimo sąlygomis, kurios bus tikslinamos atskirų statinių projektų etapuose, konkretizavus naujo užstatymo energetinius poreikius, sprendžiama dėl naujų 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	Apie 5,1 ha teritorijos tarp Šeškinės ir Ukmergės gatvių detalusis planas.	K-VT-13-23-1005	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-23/ 18	AR-15	25



2 pav. Magistralinių tinklų apsaugos zonų schema

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 274.6 punktu, dėl planuojamoje teritorijoje esančių inžinerinių tinklų bei jiems galiojančių apsaugos zonų kreiptasi į inžinerinius tinklus eksploatuojančias įmones dėl teritorijų planavimo sąlygų išdavimo:

- Ivertinus AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ 2024-01-23 sąlygų Nr. REG312348 reikalavimus, 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. Statinių projektų stadijoje, konkretizavus naujai statomų objektų parametrus ir energetinius poreikius, bus kreiptasi dėl prisijungimo sąlygų, sprendžiama dėl esamų elektros tinklų rekonstravimo poreikio, prisijungimo taškų, naujų tinklų projektavimo ar numatomi statybai trukdančių inžinerinių tinklų iškėlimo, 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 Energetikos įstatymu (2002-05-16, IX-884).

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

- Ivertinus UAB „Vilniaus apšvietimas“ 2024-01-23 sąlygų Nr. REG312408 reikalavimus, planuojamai teritorijai nustatyti LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 4 skirsnio „Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ apribojimai. Planuojamą kvartalą ribojančioje Šeškinės gatvėje įrengtas apšvietimas. Pagal gautas planavimo sąlygas, esami apšvietimo tinklai, patenkantys į užstatymo zonas, gali būti iškelti arba apsaugoti, prijungti prie esamo ir (arba) naujo apšvietimo elektros tinklo maitinimo punkto (MP) ir (arba) artimiausios atramos, sumontuojant rezervines jungtis į artimiausias atramas; gatvių apšvietimo tinklai neprojektuojami privačių žemės sklypų ribose. Projektuojant gatvės apšvietimo tinklus planuojamuose sklypuose Nr. 10 ir Nr. 12 būtina vadovautis 2016 m Lietuvos standartais LST EN 13201. Gatvių apšvietimo tinklo įrengimui statinio projekto etape turi būti gautos UAB „Vilniaus apšvietimas“ prisijungimo sąlygos.

- Vadovaujantis UAB „Vilniaus vandenys“ 2024-01-29 sąlygomis Nr. REG313361 ir 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 esančių vandens tiekimo ir buitinių nuotekų šalinimo tinklų.

Stadija	Apie 5,1 ha teritorijos tarp Šeškinės ir Ukmergės gatvių detalusis planas.	K-VT-13-23-1005	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-23/ 18	AR-16	25

Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, projektuojami pastatai bus prijungti prie esamų centralizuotų miesto vandentiekio ir buitinių nuotekų šalinimo tinklų. Pagal gautas planavimo sąlygas vandens tiekimas galimas nuo esamų d300 mm vandentiekio tinklų Šeškinės g., nuotekų nuleidimas – į esamus d300 mm nuotekų tinklus Šeškinės gatvėje. Lauko gaisrų gesinimas numatomas nuo esamų hidrantų, įvertinant atstumus iki jų: $x = 6064978$, $y = 580141$; $x = 6064996$, $y = 580240$; $x = 6065088$, $y = 580277$; $x = 6065117$, $y = 580106$; gaisriniai hidrantai pažymėti Pagrindiniame brėžinyje.

Statinių projekto etape, konkretizuojant sprendinius – pastatų 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. Statinio projekto etape, jei pastato vidaus gaisrų gesinimas bus numatomas tik gaisriniais čiaupais, projektuoti vidaus gaisrų gesinimą nuo esamų žiedinių vandentiekio tinklų; jei pastato vidaus gaisrų gesinimui bus numatoma stacionari gaisrų gesinimo sistema, turi būti projektuojamos ir įrengiamos priešgaisrinės talpos, vadovaujantis „Stacionariųjų gaisrų gesinimo sistemų projektavimo ir įrengimo taisyklių“ (patvirtintų Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2016-01-06 įsakymu Nr. įsakymu Nr. 1-1 ir aktualiomis redakcijomis) 22 p., kadangi UAB „Vilniaus vandenys“ vandentiekio tinklai neužtikrina I kategorijos centralizuotos vandens tiekimo sistemos reikalavimų. Rengiant statinių projektus bus konkretizuoti poreikiai lauko gaisrų gesinimui, detalizuoti sprendiniai pagal techninėse sąlygose pateiktus reikalavimus ir pagal poreikį suprojektuoti ir įrengti gaisriniai hidrantai ir/ arba vandens rezervuarai.

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

- Vadovaujantis UAB „Grinda“ 2024-01-30 sąlygomis Nr. REG313533, planuojamai teritorijai galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 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 paviršinių nuotekų surinkimo tinklų ir įvadų. Šeškinės gatvės koridoriuje ir pietrytinėje planuojamo kvartalo dalyje nutiesti magistraliniai d400 mm ir d500 mm paviršinių nuotekų surinkimo tinklai (žr. 2 pav.).

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.

Jei 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 planuojamoje teritorijoje esančius paviršinių nuotekų tinklus. 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 nustatomas 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%.

Statinių 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 2024-01-29 sąlygomis Nr. REG313406, 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

Stadija	Apie 5,1 ha teritorijos tarp Šeškinės ir Ukmergės gatvių detalusis planas.	K-VT-13-23-1005	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-23/ 18	AR-17	25

naudojimo sąlygos“ reikalavimai ir žemės naudojimo apribojimai dėl planuojamoje teritorijoje esančių elektroninių ryšių tinklų (ryšių kabelių kanalų su kabeliais). Statinių 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“. Statinių projekto etape elektroniniai ryšiai projektuojami pagal gautas prisijungimo sąlygas, sprendinius derinant su Telia Lietuva, AB.

- Vadovaujantis AB „Miesto gijos“ (iki 2025-07-31 buv. AB „Vilniaus šilumos tinklai“) 2024-01-24 planavimo sąlygomis Nr. REG312730, planuojamas teritorijos šildymo reglamentas – centralizuotas šilumos tiekimas. Teritorijai galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 12 skirsnio „Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygų“ reikalavimai dėl planuojamoje teritorijoje esamų šilumos tinklų ir įvadų (žr. 2 pav.). Detaliuoju planu planuojamą užstatymą siūloma prijunti prie centralizuotos karšto vandens ir šilumos tiekimo sistemos arba naudoti alternatyvius ir atsinaujinančių energijos išteklių šaltinius. Pagal gautas teritorijų planavimo sąlygas, naują užstatymą gali prijungti prie centralizuotų nekanalinių šilumos tiekimo d114,3 mm, d139,7 mm tinklų tarp ŠK08320-40 ir ŠK08320-75.

Statinių projekto metu bus konkretizuoti užstatymo parametrai ir energetiniai poreikiai, kietųjų dangų ir gerbuvio įrengimo sprendiniai, pasirinktas šilumos tiekimo būdas ir atitinkamai kreiptasi į inžinerinius tinklus eksploatuojančias įmones dėl techninių prisijungimo sąlygų, sprendžiama dėl esamų šilumos tiekimo tinklų perkėlimo ar pereinamojo kanalo (kolektoriaus) įrengimo, esamų tinklų rekonstravimo, naujų įvadų į centralizuotus tinklus įrengimo, sprendinį konkretizuojant ir derinant su AB „Miesto gijos“.

4. APLINKOS APSAUGA

Planuojamoje teritorijoje nėra gamtinių vertybių, planuojami žemės sklypai nepatenka į saugomas gamtines teritorijas. Priklausomųjų želdynų norma sklypuose nustatoma vadovaujantis „Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu“ (toliau – Aprašas) pagal žemės naudojimo būdą: komercinės paskirties objektų naudojimo būdo teritorijoms (K) nustatoma priklausomųjų želdynų norma - $\geq 10\%$; daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijai (G2) - $\geq 30\%$; visuomeninės paskirties teritorijai (V) - $\geq 15\%$ - $\geq 50\%$ (priklausomųjų želdynų norma tikslinama statinių projekto etape, priklausomai nuo pastatų paskirties: vaikų darželiams, lopšeliams - $\geq 50\%$, bendrojo lavinimo mokykloms - $\geq 40\%$, sanatorijoms - $\geq 45\%$, ligoninėms, klinikoms, reabilitacijos centrams - $\geq 35\%$, kitiems pastatams - $\geq 15\%$); susisiekimo ir inžinerinių tinklų aptarnavimo objektų teritorijai (II) - $\geq 20\%$; bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijoje (B) - $\geq 15\%$. Planuojamame sklype Nr. 1 bendras priklausomųjų želdynų rodiklis žemės sklypui apskaičiuotas aritmetiškai pagal reglamentus atskirose sklypo dalyse. Priklausomųjų želdynų norma tikslinama statinių projekto etape, priklausomai nuo žemės sklypo naudojimo būdo ir pastatų paskirties (visuomeninės paskirties teritorijų naudojimo būdo atveju).

Priklausomųjų želdynų norma gali būti kompensuojama teisės aktų nustatyta tvarka; konkretūs želdinimo sprendimai priimami statinių projekto stadijoje. Visuomeninės paskirties teritorijų naudojimo būdo žemės sklypuose mažiausias priklausomiesiems želdynams priskiriamas plotas nustatomas atsižvelgus į pastatų paskirtį.

Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijoms priklausomųjų želdynų norma Apraše nereglamentuota, todėl detaliuoju planu sklypams Nr. 10 ir Nr. 12 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 žemės sklypų ribose ir prie Ukmergės gatvės inventorizuoti 190 želdinių – medžių, krūmų ir daugiamečių augalų (aut. MB „Balti sprendimai“); planuojamoje

Stadija	Apie 5,1 ha teritorijos tarp Šeškinės ir Ukmergės gatvių detalusis planas.	K-VT-13-23-1005	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-23/ 18	AR-18	25

teritorijoje auga 166 medžiai, iš kurių 10 - invazinės rūšies uosialapiai klevai. Iš visų vertintų medžių, tik 7 augantys medžiai yra brandūs (40 - 48 cm); dauguma fiksuotų medžių – geros ir vidutinės būklės (geros būklės – 75 medžiai). Pagrindiniame brėžinyje grafiškai pažymėti planuojamos teritorijos ribose augantys medžiai, medžių inventorizacija ir arboristinis vertinimas pateikiamas detaliojo plano prieduose.

Medžiai saugotiniams priskiriami vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2021-12-21 nutarimu Nr. 1101 „Dėl Kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkių paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ pakeitimo“. Vadovaujantis Vilniaus m. sav. interaktyvaus žemėlapiu duomenimis, Šeškinės gatvės koridoriuje ir dali planuojamo kvartalo sklypuose augančių medžių Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2023-10-25 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“ paskelbti saugotinais (https://maps.vilnius.lt/zaliasis_vilnius).

Detaliojo plano sprendiniais siūloma išsaugoti visus medžius, augančius viešosiose erdvėse: bendrojo naudojimo teritorijoje – sklype Nr. 4, bendrojo naudojimo/ visuomeninės paskirties teritorijoje – sklype Nr. 6, pėsčiųjų takų ir Šeškinės gatvės sklypuose Nr. 10 ir Nr. 12. Privачios nuosavybės valdomuose sklypuose siekiama kokybiškos urbanistinės regeneracijos kartu sukuriant naujos kokybės, saugias žaliasias erdves, kurios būtų aktyviai naudojamos vietos gyventojų ir darbuotojų poilsiui.

Planuojamoje teritorijoje augančių medžių tvarkymo priemonės (išsaugojimo, šalinimo, persodinimo galimybės ir k. t.) nustatomos statinių projekto etapuose, priklausomai nuo projektų 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 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“.

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.

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%.

5. SVEIKATOS APSAUGA

Detalusis planas parengtas vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2024-01-23 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG312409:

1) ir 4) p. reikalavimai, planuojamai teritorijai taikomi Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai, nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, aprašytos aiškinamojo rašto skyriuje 8. *Specialiosios žemės naudojimo sąlygos*. Detaliojo plano sprendiniais neplanuojama jokia tarši veikla, planuojami komercinės paskirties objektų, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių, visuomeninės paskirties, bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) bei susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų naudojimo būdo sklypai. Planavimo sprendiniais užtikrinama, kad planuojamoje teritorijoje galimi gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatai nepateks į sanitarines apsaugos zonas, apibrėžtas Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu. Statinių projekto etape, konkretizuojant gerbūvio įrengimą, esant poreikiui bus sprendžiama dėl esamų inžinerinių tinklų ir su jais susijusių specialiųjų žemės naudojimo sąlygų iškelimo.

Stadija	Apie 5,1 ha teritorijos tarp Šeškinės ir Ukmergės gatvių detalusis planas.	K-VT-13-23-1005	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-23/ 18	AR-19	25

2) p. reikalavimai. Planuojama teritorija yra išvystyta inžinerinės infrastruktūros požiūriu – planuojamame kvartale ir jį ribojančioje Šeškinės gatvėje yra esami centralizuoti vandentiekio, buitinių ir paviršinių nuotekų šalinimo tinklai; planuojamas užstatymas bus prijungtas prie centralizuotų miesto sistemų, bus užtikrintas saugus geriamo vandens tiekimas, buitinių ir paviršinių nuotekų šalinimas.

Buitinės atliekos planuojamoje teritorijoje bus tvarkomos vadovaujantis atliekų tvarkymo taisyklių reikalavimais. Atliekos bus rūšiuojamos į atskirus, atitinkamai paženklintus konteinerius sklypuose ar į užstatymą integruotose specialiose patalpose.

3) ir 5) p. reikalavimai. Siekiant įvertinti esamo triukšmo sklaidą ir galimą planuojamos ūkinės veiklos įtaką triukšmo lygio pokyčiui bei artimiausiai esamai ir planuojamai gyvenamajai ir visuomeninei aplinkai, atliktas **Triukšmo vertinimas** (aut. MB „Ekoamicus“, žr. prieduose). Vertinimo rezultatais nustatyta, kad tiek esamoje, tiek planuojamoje situacijoje vyraujantis išliks esamas Ukmergės ir Šeškinės gatvėmis pravažiuojančio autotransporto sukeliamas triukšmas, todėl dėl planuojamos veiklos atsirasis transporto srautas esminės įtakos neturės. Esamoje situacijoje gyvenamųjų pastatų Šeškinės g. 75 vakare ir naktį, o Šeškinės g. 79 ir Šeškinės poliklinikos aplinkoje visais paros laikotarpiais yra viršijamos triukšmo ribinės vertės, nustatytos Lietuvos higienos normos HN33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ 1 lentelės 3 punktu. Planuojamoje situacijoje, įvertinus dėl planuojamos veiklos padidėjusį transporto srautą, minėtų pastatų aplinkoje išliks tos pačios triukšmo vertės, t. y. dėl detaliojo plano sprendinių įgyvendinimo triukšmo lygis nežymiai padidės, tačiau gyvenamojoje ir visuomeninėje aplinkoje vyraujančiu išliks esamų autotransporto srautų sukeliamas triukšmas. Vadovaujantis HN 33:2011 III skyriaus 6.16. punktu, higienos norma nėra taikoma administracinės, prekybos ir paslaugų, paskirties pastatų aplinkai.

Planuojamos kompensacinės triukšmo sklaidos mažinimo priemonės (pastatuose ir teritorijoje) rengiant statybos projektus, vadovaujantis STR 2.01.07:2003, „Pastatų vidaus ir išorės aplinkos apsauga nuo triukšmo“ LR Aplinkos ministro 2003-07-17 Nr.387 reikalavimais ir HN 33:2011 7 punkto reikalavimais:

- *realizuojant detaliojo plano sprendinius statinius statybos zonose komponuoti siekiant triukšmo ekranavimo efekto;*

- *numatyti garsą slopinančių fasadų, stogų, ir kt. išorinių atitvarų sprendimus;*

- *siekiant užtikrinti ribines triukšmo lygio vertes vidaus patalpose planuojamoje gyvenamojoje aplinkoje numatyti langus ir duris, kurių garso izoliavimo rodikliai būtų ne mažesni nei E klasės langams, kaip numatyta STR 2.01.07:2003 „Pastatų vidaus ir išorės aplinkos apsauga nuo triukšmo“;*

- *statybos darbų metu planuojama taikyti papildomas triukšmo slopinimo priemones: mažiau triukšmingos technikos ir įrangos naudojimas, optimalus eismo organizavimas ir valdymas.*

Esamų transporto srautų keliamas triukšmas - bendramiestinė problema, triukšmo mažinimą planuojama spręsti kompleksiskai visame mieste, taikant autotransporto ekologizavimo ir eismo organizavimo priemones, skatinant viešąjį transportą, pėsčiųjų ir bemotorių transporto priemonių eismą, gerinant eismo sąlygas, didinant saugumą: įgyvendinami Vilniaus miesto savivaldybės darnaus judumo plano (patvirtinto 2018-12-19 sprendimu Nr. 1-1859) sprendiniai, Vilniaus miesto savivaldybės ekologiško transporto skatinimo strategija (priimta 2018-03-07 sprendimu Nr. 1-1409), Vilniaus miesto savivaldybės triukšmo prevencijos veiksmų planas 2024 - 2028 m. (patvirtintas Tarybos 2024-08-28 sprendimu Nr. 1-642).

Aplinkos oro taršos planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse vertinimas atliktas remiantis Aplinkos apsaugos agentūros Miestų oro taršos sklaidos 2023 metų žemėlapiu (<https://experience.arcgis.com>) duomenimis, vadovaujantis 2001-12-11 LR Sveikatos apsaugos ministro įsakymu Nr. 591/640 patvirtintomis „Aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzenu, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normomis“. Planuojamame kvartale ir artimiausioje aplinkoje fiksuojamos vidutinės metinės vertės nesiekia ribinių verčių: anglies monoksido (CO) – 0,233 – 0,45 (ribinė vertė - 10 mg/m³); kietųjų dalelių KD10 – 14,40 - 16,90 (ribinė vertė - 40 µg/m³); kietųjų dalelių KD2,5 – 7,94 - 8,72 (ribinė vertė - 20 µg/m³); azoto dioksido (NO₂) – 14,4 – 25,4 (ribinė vertė - 40 µg/m³); sieros dioksido

Stadija	Apie 5,1 ha teritorijos tarp Šeškinės ir Ukmergės gatvių detalūs planas.	K-VT-13-23-1005	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-23/ 18	AR-20	25

(SO₂) – 5,8 (ribinė vertė - 20 µg/m³); lakiųjų organinių junginių (LOJ) koncentracija – 0,03 – 0,033 µg/m³. Detaliojo plano sprendiniais numatyta gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų statyba neturės esminės neigiamos įtakos aplinkos oro kokybei ir oro užterštumui; įgyvendinant detaliojo plano sprendinius prognozuojamas lokalus eismo srautų padidėjimas, tačiau oro užterštumo ribinių verčių neviršys.

Planuojamas automobilių parkavimo būdas – požeminis, numatant laikino stovėjimo antžemines vietas ir aikšteles. Nuo planuojamų automobilių stovėjimo vietų ir įvažiavimų/išvažiavimų į/ iš požeminių automobilių stovėjimo aikštelių bus išlaikyti saugūs atstumai pagal STR „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 p. iki esamų ir planuojamų gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų.

Vaikų žaidimų aikštelių vietos 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“ IIII skyriaus reikalavimais.

Planuojamiems pastatams natūralaus apšvietimo sąlygos bus užtikrintos pagal teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatytus natūralaus apšvietimo reikalavimus, vadovaujantis HN 98:2014 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“. Statinių projekto stadijoje, konkretizuojant projektuojamų pastatų aukštį ir išdėstymą, bus išlaikomi planuojamoje teritorijoje bei gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimai. Pagal konkrečius užstatymo aukščio rodiklius privalomai turės būti parengti papildomi insoliaciniai skaičiavimai, užtikrinant tiek projektuojamų, tiek greta teritorijos stovinčių pastatų ir teritorijų, esančių ar įrengiamų vaikų žaidimo aikštelių insoliaciją.

6. GAISRINĖS SAUGOS REIKALAVIMAI

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2024-01-26 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG313126 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.

Artimiausios priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos: Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 2-toji komanda (Švitrigailos g. 18, Vilnius), esanti už yra už ~ 4,5 km nuo planuojamos teritorijos, ir Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 5-oji komanda (Kirtimų g. 37), - už ~ 7 km.

Gaisrinės technikos privažiavimas prie planuojamo užstatymo galimas iš Šeškinės ir Ukmergės gatvių, taip pat – vidinės kvartalo nemotorizuoto eismo gatvės – pėsčiųjų tako. Statinių projektais bus konkretizuojamos pastatų statybos vietos, parametrai, 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 ≥ 3,5 m pločio, danga - pritaikyta specialiajam transportui, atlaikanti gaisro technikos apkrovas. Detaliojo plano sprendiniais nustatomas galimas pastatų aukštis iki ≤ 35 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.

Vadovaujantis topografinio plano duomenimis ir UAB „Vilniaus vandenys“ 2024-01-29 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG313361, planuojamoje teritorijoje ir greta jos iš viso yra 5 gaisriniai hidrantai: 1) sklypo Nr. 1 šiaurinėje dalyje; 2) Šeškinės gatvėje, piečiau sklypo Nr. 1; 3) ties Šeškinės ir Dūkštų gatvių sankirta už planuojamos teritorijos; 4) teritorijos rytuose - planuojamame sklype Nr. 4; ir 5) teritorijos šiaurėje - planuojamame sklype Nr. 10, tarp sklypų Nr. 5 ir Nr. 6; visos esamų gaisrinių hidrantų vietos pažymėtos Pagrindiniame brėžinyje.

Stadija	Apie 5,1 ha teritorijos tarp Šeškinės ir Ukmergės gatvių detalusis planas.	K-VT-13-23-1005	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-23/ 18	AR-21	25

Planuojamam užstatymui reikalingas vandens kiekis lauko gaisrų gesinimui, gaisrinių hidrantų ir/ arba vandens rezervuarų (talpyklų) kiekis ir vietos nustatomos statinių projektų stadijoje, konkretizavus pastatų parametrus, tikslinant energetinius poreikius, vidaus gaisrų gesinimo būdus ir atitinkamai 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 užstatymo parametrai, konfigūracija ir statybos vieta, gaisrinės technikos privažiavimai į teritoriją bus nustatyti detalizuojant sprendinius statinių projektų stadijoje. Planuojamos teritorijos sklypuose nustatomas perimetrinis užstatymo tipas, todėl statinių projektuose, blokuojant pastatus ant sklypų ribų ir nesant galimybei išlaikyti normatyvinių atstumų iki esamų kaimyninių pastatų, bus formuojamos priešgaisrinės sienos (ugni sienės). Detalizuojant detaliojo plano sprendinius ir formuojant atitrauktus nuo sklypų ribų pastatus ar kitais užstatymo atvejais bus užtikrinti normatyviniai priešgaisriniai atstumai tarp projektuojamų ir esamų pastatų, užtikrinami gaisrinės saugos reikalavimai, vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“, STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“, 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“ ir 2011-02-22 įsakymu Nr. 1-64 patvirtintomis „Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklėmis“ (aktualiomis teisės aktų redakcijomis).

7. ŽEMĖTVARKA

Planuojamą apie 5,1 ha ploto teritoriją sudaro 11 kitos paskirties žemės sklypų ir gretima valstybinė žemė. Žemės sklypas Šeškinės g. 26 (k. Nr. 0101/0020:80, un. Nr. 0101-0020-0080) nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, valstybinės žemės patikėjimo teise valdomas VĮ „Turto banko“ ir Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos. Sklypai Šeškinės g. 28 (k. Nr. 0101/0020:243, un. Nr. 4400-2193-2078) ir Ukmergės g. 220 (k. Nr. 0101/0020:13, un. Nr. 0101-0020-0013) nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai ir juridiniams asmenims, Šeškinės g. 30A (k. Nr. 0101/0020:54, un. Nr. 0101-0020-0054) ir sklypas k. Nr. 0101/0020:15, un. Nr. 0101-0020-0015 - Lietuvos Respublikai, sklypai valstybinės žemės patikėjimo teise valdomi Vilniaus miesto savivaldybės. Žemės sklypas Šeškinės g. 28A (k. Nr. 0101/0020:52, un. Nr. 0101-0020-0052), Šeškinės g. 30 (k. Nr. 0101/0020:187, un. Nr. 4400-0109-2044, ir k. Nr. 0101/0020:164, un. Nr. 0101-0020-0164), Šeškinės g. 30B (k. Nr. 0101/0020:231, un. Nr. 4400-1861-4618), Šeškinės g. 32 (k. Nr. 0101/0020:40, un. Nr. 0101-0020-0040) ir Ukmergės g. 220 (k. Nr. 0101/0020:185, un. Nr. 4400-0050-2692) nuosavybės teise priklauso juridiniams asmenims.

Detaliojo plano sprendiniais nekeičiamos žemės sklypų Nr. 3 (Šeškinės g. 30A, un. Nr. 0101-0020-0054), Nr. 9 (Ukmergės g. 220, un. Nr. 0101-0020-0013) ir Nr. 11 (Šeškinės g. 30B, un. Nr. 4400-1861-4618) ribos ir plotai.

Valstybinėje žemėje tarp žemės sklypo Šeškinės g. 28A (un. Nr. 0101-0020-0052) ir raudonosios gatvės linijos planuojamas sklypas Nr. 4. Tarp žemės sklypo Šeškinės g. 26 (un. Nr. 0101-0020-0080) ir raudonosios linijos planuojamas valstybinės žemės sklypas Nr. 6.1 sujungiamas su žemės sklypu un. Nr. 0101-0020-0015 į vieną sklypą Nr. 6.

Stadija	Apie 5,1 ha teritorijos tarp Šeškinės ir Ukmergės gatvių detalusis planas.	K-VT-13-23-1005	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-23/ 18	AR-22	25

Žemės sklypai Šeškinės g. 32 (un. Nr. 0101-0020-0040), Šeškinės g. 30 (un. Nr. 4400-0109-2044), Šeškinės g. 28 (un. Nr. 4400-2193-2078) ir Šeškinės g. 26 (un. Nr. 0101-0020-0080) perplanuojami atidalinant į raudonąsias gatvių linijas patenkančias sklypų dalis Nr. 10.2, Nr. 10.3, Nr. 10.4, Nr. 10.5, Nr. 10.6, Nr. 10.7 ir Nr. 12.2 atskirais susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros naudojimo būdo sklypais (žr. Pagrindinį brėžinį ir Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principų planą), kurie perduodami Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka ir apjungiami atitinkamai su planuojamais valstybinės žemės sklypais Nr. 10.1 ir Nr. 12.1 į susisiekimo infrastruktūrai skirtus sklypus Nr. 10 ir Nr. 12. Sklypas Nr. 12 planuojamas atsižvelgiant į faktinį žemės naudojimą, kaimyninių sklypų bei registruoto gatvės statinio, unikaliu Nr. 4400-5753-9614, ribas.

Detaliojo plano sprendiniais planuojamas sklypas Nr. 1, atidalinant į raudonąsias gatvės linijas patenkančią žemės sklypo Šeškinės g. 32 (un. Nr. 0101-0020-0040) dalį Nr. 12.2.

Detaliojo plano sprendiniais planuojamas sklypas Nr. 2, atidalinant į raudonąsias gatvių linijas patenkančias žemės sklypo Šeškinės g. 30 (un. Nr. 4400-0109-2044) dalis (Nr. 10.2 ir Nr. 10.3) ir sujungiant su žemės sklypais:

- 207 m² ploto valstybinės žemės sklypu Nr. 2.2, įsiterpusiu tarp sklypo Šeškinės g. 30 (un. Nr. 4400-0109-2044) ir raudonosios gatvės linijos,

- 508 m² ploto valstybinės žemės sklypu Nr. 2.3, formuojamu tarp esamų žemės sklypų Šeškinės g. 30 (un. Nr. 4400-0109-2044 ir un. Nr. 0101-0020-0164),

- 148 m² ploto žemės sklypu Šeškinės g. 30 (un. Nr. 0101-0020-0164) – Nr. 2.4.

Detaliojo plano sprendiniais planuojamas sklypas Nr. 5, atidalinant į raudonąsias gatvių linijas patenkančias žemės sklypo Šeškinės g. 28 (un. Nr. 4400-2193-2078) dalis (Nr. 10.4 ir Nr. 10.5) ir sujungiant su žemės sklypais:

- 333 m² ploto žemės sklypu Šeškinės g. 28A (un. Nr. 0101-0020-0052) – Nr. 5.2,

- 186 m² ploto valstybinės žemės sklypu Nr. 5.3, įsiterpusiu tarp žemės sklypų Šeškinės g. 28 (un. Nr. 4400-2193-2078), Šeškinės g. 28A (un. Nr. 0101-0020-0052), sklypo Nr. 4 ir raudonosios gatvės linijos,

- 20 m² ploto valstybinės žemės sklypu Nr. 5.4, įsiterpusiu tarp žemės sklypo Šeškinės g. 28 (un. Nr. 4400-2193-2078) ir raudonosios gatvės linijos.

Detaliojo plano sprendiniais planuojamas sklypas Nr. 7, padalijant žemės sklypą Šeškinės g. 26 (un. Nr. 0101-0020-0080) į sklypo dalis Nr. 7.1 ir Nr. 8.1, atidalinant į raudonąsias gatvės linijas patenkančias dalis (Nr. 10.6 ir Nr. 10.7) bei prijungiant 206 m² ploto ir 55 m² ploto valstybinės žemės sklypus Nr. 7.2 ir Nr. 7.3, įsiterpusius tarp žemės sklypo Šeškinės g. 26 (un. Nr. 0101-0020-0080) ir raudonosios gatvės linijos.

Detaliojo plano sprendiniais planuojamas sklypas Nr. 8, apjungiant iš žemės sklypo Šeškinės g. 26 (un. Nr. 0101-0020-0080) atidalintą sklypo dalį Nr. 8.1, ir sujungiant su žemės sklypu Ukmergės g. 222 (un. Nr. 4400-0050-2692) – Nr. 8.2

Detaliojo plano teritorijoje planuojami įsiterpę žemės sklypai atitinka Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 2 straipsnio 2 dalyje ir 9 straipsnio 7 dalyje apibrėžtą įsiterpusio žemės ploto sąvoką: 1) laisvos valstybinės žemės plotai įsiterpę tarp žemės sklypų ir (ar) gatvių raudonųjų linijų; 2) įsiterpę žemės sklypai nesiekia 0,5 ha ploto kitos paskirties žemės teritorijoje; 3) įsiterpusių žemės sklypų plotai nėra didesnis už besiribojančių žemės sklypų, su kuriais bus jungiami, plotus.

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

Vadovaujantis Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2024-01-31 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG313813 detaliojo plano sprendiniai parengti įgyvendinant sąlygose išdėstytus reikalavimus:

- detaliojo plano sprendiniai neprieštaruoja Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano, specialiųjų planų ir kitų planuojamoje teritorijoje galiojančių aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams, atitinka Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo, Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo ir kitų galiojančių teisės aktų nuostatas;

Stadija	Apie 5,1 ha teritorijos tarp Šeškinės ir Ukmergės gatvių detalusis planas.	K-VT-13-23-1005	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-23/ 18	AR-23	25

- planuojamai teritorijai nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pažymėtos Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principų plano lentelėje, aprašytos aiškinamojo rašto skyriuje 8. *Specialiosios žemės naudojimo sąlygos.*

- planuojamuose sklypuose nauji servitutai nustatomi ir esami panaikinami pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4 knygos II dalies VII skyrių. Planuojami servitutai grafiškai pažymėti ir aprašyti Pagrindiniame brėžinyje ir Reglamentų lentelėje, Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principų plane.

Sklypuose Nr. 5, Nr. 6, Nr. 7 ir Nr. 8 planuojami kelio servitutai Nr. S1, Nr. S2, Nr. 7 ir Nr. S3 (tarnaujantys, 215, 222), suteikiantys teisę važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku; tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas. Statybos zonų dalyse, patenkančiose į servitutus Nr. S1 ir Nr. S3, užstatymas galimas tik užtikrinant nustatytų servitutų funkciją.

Sklype Nr. 10 planuojami statinių servitutai Nr. S4, Nr. S5 ir Nr. S6 (tarnaujantys, 205), skirti pėsčiųjų galerijų antro aukšto lygyje statybai.

Sklypo Nr. 1 dalyje Nr. 1.2. projektuojant statinius projektinių pasiūlymų stadijoje, užtikrinti visuomenei galimybę netrukdomai judėti taku, jungiančiu kvartalo viešąsias erdves, aikštę ir pėsčiųjų perėją, nustatant kelio servitutą. Servitutas nustatomas dvišaliu notariniu sandoriu. Atsižvelgiant į konkrečius architektūrinius sprendinius, projektinių pasiūlymų rengimo metu esant būtinybei ir nustatant kelio servitutą, numatanti teisę naudotis pėsčiųjų taku, jo vietą ir dydį, svarbu laikytis tarnaujančiojo ir viešpataujančiojo daiktų savininkų interesų proporcingumo.

Žemės sklype Šeškinės g. 30A (un. Nr. 0101-0020-0054) registruoti tarnaujantys servitutai, suteikiantys teisę tiesti ir aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas, detaliuoju planu naikinami – įgyvendinant detaliojo plano sprendinius ir projektuojant naują užstatymą esami servitutai netenka aktualumo.

- teritorijų planavimo dokumento sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų teisių; detaliojo plano sprendinių viešumo procedūra atliekama vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo ir Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų reikalavimais.

8. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS

Planuojamoje teritorijoje galioja/ nustatomos LR 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 skirsnis. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Nekilnojamojo turto registro duomenimis žemės sklypuose Šeškinės g. 28 (unikaliu Nr. 4400-2193-2078, kadastriniu Nr. 0101/0020:243) ir Šeškinės g. 32 (unikaliu Nr. 0101-0020-0040, kadastriniu Nr. 0101/0020:40) taikomi skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonų (III sk., 12 skirsnis) apribojimai; **apsaugos zonos neįregistruotos, o skirstomųjų dujotiekio tinklų natūroje nėra – apribojimai sklypams detaliuoju planu naikinami.**

Esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos galioja iki šių tinklų iškelimo/ rekonstrukcijos. Esamų inžinerinių tinklų rekonstravimas/ nauja statyba bei jiems taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymas, planuojamo

Stadija	Apie 5,1 ha teritorijos tarp Šeškinės ir Ukmergės gatvių detalusis planas.	K-VT-13-23-1005	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-23/ 18	AR-24	25

užstatymo prijungimas prie centralizuotų miesto tinklų, esamų tinklų iškėlimas sprendžiamas statinių projektų (PP/ TDP) rengimo metu, gavus inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių technines sąlygas.

Igyvendinant VŠĮ „Transporto kompetencijų agentūros“ 2024-01-30 teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG313643 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 ≤ 204,27 m - tenkina teritorijai nustatytą specialiąją žemės naudojimo sąlygą.

Igyvendinant Lietuvos kariuomenės 2024-12-27 teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG27978631 reikalavimus, planuojamai teritorijai nustatomos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo X skyriaus 2 skirsnio specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Detalusis planas parengtas įvertinus Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012-05-29 nutarimo Nr. 625 „Dėl Aviacijai galinčių trukdyti statinių statybos, rekonstravimo, įrenginių įrengimo ir želdinių sodinimo (įveisimo) derinimo tvarkos aprašo patvirtinimo ir įgaliojimų suteikimo“ bei nutarimo Nr. 626 „Dėl Informacijos apie Lietuvos Respublikos teritorijas, kuriose atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, gali būti taikomi vėjo elektrinių projektavimo bei statybos vietų šiose teritorijose derinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ nuostatas.

Planuojama teritorija patenka į Lietuvos kariuomenės vado 2016-02-15 įsakymu (ir jo būsima pakeitimais) Nr. V-217 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijų, kuriose gali būti ribojami vėjo elektrinių (VE) (aukštų statinių) projektavimo ir statybos darbai, žemėlapio patvirtinimo“ patvirtinto žemėlapio teritoriją, kurioje vėjo elektrinių statyba yra draudžiama. Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės mero 2023-11-20 potvarkiu Nr. 955-1297/23 ir Vilniaus m. sav. administracijos direktoriaus 2023-11-23 įsakymu Nr. 30-2702/23 nustatytais detaliojo plano rengimo uždaviniais bei atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, detaliojo planu neplanuojama vėjo elektrinių statyba.

PV

D. Sabaliauskienė

PDV

V. Miciūtė - Bružienė

Stadija	Apie 5,1 ha teritorijos tarp Šeškinės ir Ukmergės gatvių detalusis planas.	K-VT-13-23-1005	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-23/ 18	AR-25	25