

4. SPRENDINIAI

4.1 SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

4.1.1 Atitikimas galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

4.1.1.1. Parengto teritorijų planavimo dokumento -Teritorijos prie Geležinio Vilko, Lvovo, Žalgirio, Ukmergės, Paribio ir Saltoniškių gatvių detaliojo plano sklypo Nr. 13 ir infrastruktūros teritorijos sprendinių koregavimo žemės sklype Geležinio Vilko g. 4 kartu su valstybinės žemės dalimi teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu (toliau – **Detaliojo plano koregavimo projektas**) atitikimas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr.1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo (toliau – **Bendrasis planas**), sprendiniams. Pagal Bendrojo plano sprendinius, planuojama teritorija patenka į miesto dalies (rajonų) centro zoną (teritorija ŠKL-2-1) ir inžinerinės infrastruktūros koridorių zoną. Sprendiniai atitinka bendrojo plano nustatytas šioms funkcinėms zonoms galimas paskirtis (kitos paskirties žemė) bei naudojimo būdus (komercinės paskirties objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos). Numatomas teritorijos vystymas atitinka Bendrojo plano sprendinius. Detalesnę atitikimo Bendrojo plano sprendiniams analizę žiūrėti Esamos būklės įvertinimo aiškinamajame rašte.

4.1.1.2 Parengto teritorijų planavimo dokumento – Detaliojo plano koregavimo projekto atitikimas specialiojo teritorijų planavimo dokumentams.

Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiajame plane, reg. Nr. T00075982, patvirtintame 2015-03-18, planuojama teritorija patenka į zoną U1 / R2 [a, s1, t]. U1 – intensyviai urbanizuotos teritorijos, kuriose siūloma vystyti trumpalaikės ir artimos aplinkos rekreaciją, įrengiant tam pritaikytus želdinius, skverus, vaikų žaidimo aikšteles. R2 – vidutinis rekreacinis potencialas. a – artimos aplinkos, poilsis su vaikais, pasivaikščiavimai su gyvūnais ir veikla šalia gyvenamosios vietos; s1 – sportinė rekreacija (mėgėjiški sportiniai žaidimai, užsiėmimai treniruoklių aikštelėse, važiavimas dviračiu); t – trumpalaikė rekreacija (pvz. pietų pertraukos metu). Planuojamoje teritorijoje planuojamas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų naudojimo būdo žemės sklypas Nr. 2 – „Mamutų parko“ tako (dviračių, pėsčiųjų tako) įrengimui skirtas žemės sklypas, kuriame bus galima įgyvendinti specialiajame plane numatytus sprendinius, dalis.

Pagal Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialųjį planą, reg. Nr. T00074617, patvirtintą 2014-12-03, šalia planuojamos teritorijos rytinėje pusėje palei Geležinio Vilko gatvę yra esami ir plėtojami paviršinių nuotekų tinklai. Planuojama teritorija patenka į A zoną (A-plėtojamas paviršinių nuotekų eksploatuojamas baseinas ar pobaseinis, kuriame planuojama paviršinių nuotekų tvarkymo sistemos plėtra). Numatomas teritorijos vystymas atitinka Specialiojo plano reikalavimus.

Pagal Vilniaus miesto Šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo, reg. Nr. T00082128, patvirtintą 2018-05-09, projektą, planuojama teritorija patenka į I. Centralizuoto šilumos tiekimo zoną, kvartalą Nr. 299. Detaliojo plano sprendiniai atitinka Specialiojo plano reikalavimus.

Vilniaus miesto dviračių takų specialiajame plane, Nr. T00072197, patvirtintame 2014-07-11, palei planuojamą teritoriją Geležinio Vilko gatvėje yra šiuo specialiuoju planu nustatytas dviračių takas, kurio sprendiniai yra įgyvendinti Geležinio Vilko gatvės ribose.

Vilniaus apskrities miškų tvarkymo schemeje, Nr. T00071421, patvirtintoje 2014-05-07 planuojamoje teritorijoje schemeje nagrinėjamų objektų – miškų nėra. Su planuojama teritorija

Stadija	Teritorijos prie Geležinio Vilko, Lvovo, Žalgirio, Ukmergės, Paribio ir Saltoniškių gatvių detaliojo plano sklypo Nr. 13 ir infrastruktūros teritorijos sprendinių koregavimas žemės sklype Geležinio Vilko g. 4 kartu su valstybinės žemės dalimi teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1297

ribojasi II grupės Specialiosios paskirties miškų B-rekreacinių miškų 27-miestų miškų teritorija, už kurios šiaurės vakarinėje pusėje yra – II grupės Specialiosios paskirties miškų A Ekosistemų apsaugos miškų, Draustinių miškų(21) Nr. 24 Šeškinės šlaitų geomorfologinio draustinio teritorija. Detaliojo plano sprendiniuose veikla, galinti turėti įtakos miškų būklei nenumatoma.

Pagal Vilniaus apskrities nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schemą, Nr. T00054279, registruota 2009-07-21 planuojamoje teritorijoje sprendinių nėra. Šių specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai detaliam planui įtakos neturi.

4.1.1.3. Detaliojo plano koregavimo projekto atitikimas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2010 m. kovo 17 d. sprendimu Nr. 1-1427 patvirtinto Teritorijos prie Geležinio Vilko, Lvovo, Žalgirio, Ukmergės, Paribio ir Saltoniškių gatvių detaliojo plano sprendiniams. Sklypui Nr. 13 (Geležinio Vilko g. 4) detaliuoju planu nustatyti reglamentai: sklypo Nr.13 plotas 2428 kv.m., iš jo atidalinama 33 kv.m ploto dalis „B“ ir lieka 2395 kv.m ploto dalis „A“. Nustatytas tekstinis reglamentas: esamo sklypo tikslinė žemės naudojimo paskirtis, būdai (komercinės paskirties objektų teritorijos) ir pobūdžiai, statybos reglamentai nekeičiami. Detaliojo plano koregavimo projektu keičiamos sklypo ribos ir plotas, todėl tikslinami Detaliuoju planu nustatyti reglamentai.

4.1.2 Urbanistinė analizė ir sprendiniai.

Įvertintos 2024-12-11 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos išduotos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG27335867, 2024-12-09 Nr. A676-165/24(2.15.1.21E-TPS):

4.1.2.1 Įvertintos planuojamos teritorijos gretimybės (žr. esamos būklės įvertinimo brėžinį). Planuojama teritorija yra urbanizuotoje ir urbanizuojamoje miesto teritorijoje, prie intensyvaus eismo Geležinio Vilko gatvės ir Ukmergės g. estakados. Planuojamą teritoriją supa sklypais nesuformuota teritorija. Vakarinėje pusėje palei sklypo Geležinio Vilko g. 4 numatyta perspektyvinė Žalgirio gatvės atkarpa. Planuojamos teritorijos vieta nagrinėjamos miesto dalies struktūros atžvilgiu, sąlygoja toliau tęsti komercinės paskirties objektų veiklą, nes planuojama teritorija yra prie intensyvaus eismo gatvių, todėl gyvenamoji paskirtis šioje vietoje neskatinama. Planuojamoje teritorijoje numatomas komercinės paskirties objektų teritorijų žemės naudojimo būdas, nes joje vykdoma ir toliau numatoma vykdyti veikla - specialiųjų paslaugų – pagal esamą pastatų ir statinių naudojimo paskirtį (degalinė su jos priklausiniais).

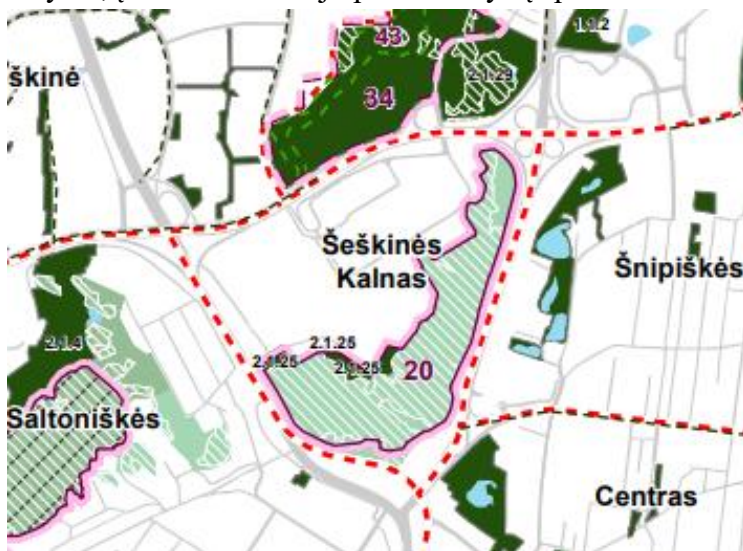


Stadija	Teritorijos prie Geležinio Vilko, Lvovo, Žalgirio, Ukmergės, Paribio ir Saltoniškių gatvių detaliojo plano sklypo Nr. 13 ir infrastruktūros teritorijos sprendinių koregavimas žemės sklype Geležinio Vilko g. 4 kartu su valstybinės žemės dalimi teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1297

Detaliojo plano koregavimo sprendiniuose atsižvelgta į rengiamus mamutų parko sprendinius. Sklypas Nr.2 formuojamas tokio dydžio ir parametrų, kad tilptų Mamutų parko tako ir dviračių trasos sprendiniai, numatyti planuojamos teritorijos ribose.

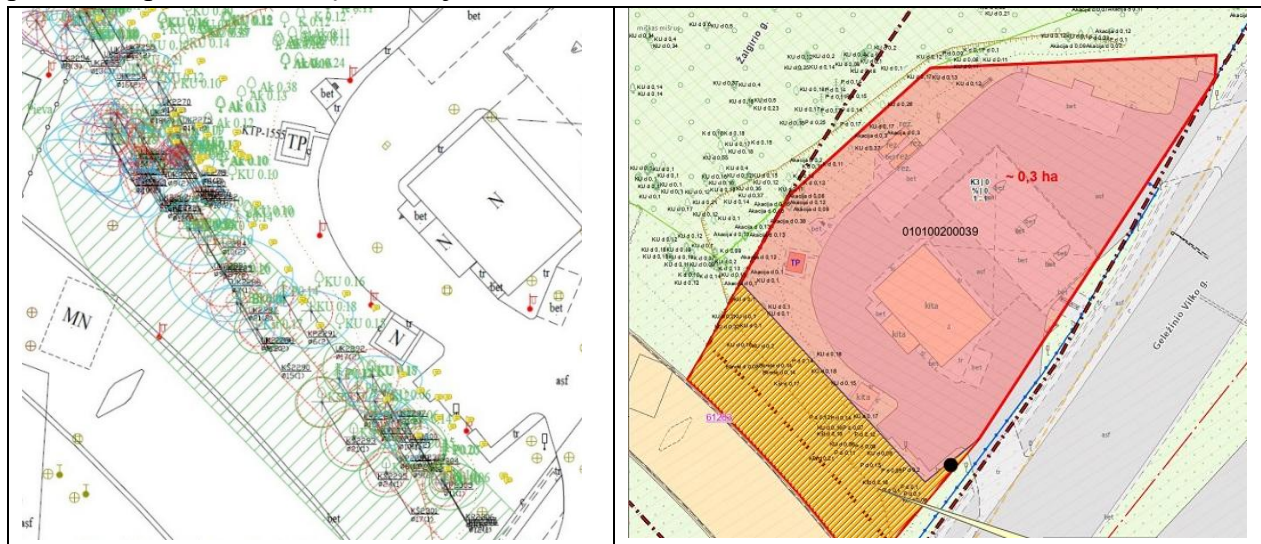
Reglamentai planuojamiems žemės sklypams nustatomi atsižvelgus į gamtinę ir urbanistinę situaciją. Todėl nustatomi mažesni, nei Bendrajame plane leistini dydžiai.

4.1.2.2 Planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse įvertinta želdynų, žaliųjų jungčių viešųjų erdvių struktūra. Rengiant projektą, yra įvertinti teritorijoje ir jos gretimybėse esantys želdynai, įvertinti Bendrojo plano želdynų sprendiniai. Planuojamos teritorijos šiaurinėje pusėje už



40 – 50 m yra savivaldybės saugoma teritorija (konservacinės apsaugos prioriteto teritorija) Nr. 20 – Šeškinės šlaitų geomorfologinis draustinis, kuriame yra projektuojamas mamutų parkas. Atsižvelgiant į tai, planuojamas sklypas Nr. 2, kuris tarnaus, kaip dviračių, pėsčiųjų judėjimo bei žaliaji jungtis, jungianti miesto pietines teritorijas su Mamutų parko teritorija.

4.1.2.3 Planuojamos teritorijos medžių taksacija buvo atlikta prie Mamutų parko projekto. Informacija apie planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse augančius želdinius yra pateikta ir planavimo ribų schemoje.



Iš pateiktos informacijos matyti, kad planuojamos teritorijos pietinėje ir vakarinėje pusėje yra menkaverčių medžių jaunuolynų ir krūmynų (blindės), invazinių medžių (uosialapiai klevai, baltažiedės robinijos (akacijos)). Yra tik keli medžiai, priskiriami saugotiniams (kaštonai, pušys), kurie auga pietinėje planuojamos teritorijos dalyje, planuojamame sklype Nr. 2, kuriame medžių tvarkymo sprendiniai rengiami kartu su Mamutų parko projektu ir šis detaliojo plano koregavimas jiems įtakos neturi.

Stadija	Teritorijos prie Geležinio Vilko, Lvovo, Žalgirio, Ukmergės, Paribio ir Saltoniškių gatvių detaliojo plano sklypo Nr. 13 ir infrastruktūros teritorijos sprendinių koregavimas žemės sklype Geležinio Vilko g. 4 kartu su valstybinės žemės dalimi teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1297



4.1.2.4 Įvertinta pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto infrastruktūra. NAGRINĖJAMĄ teritoriją iš pietryčių riboja A kategorijos Geležinio Vilko gatvė, iš pietų – Ukmergės g. estakada.



Patekti į planuojamą teritoriją galima tik esamais įrengtais įvažiavimu ir išvažiavimu iš Geležinio Vilko gatvės (tik į degalinę). Kirsti pėsčiomis ar dviračiais Geležinio Vilko gatvę galima tik per esamas įrengtas pėsčiųjų perėjas ties Ukmergės – Saltoniškių gatvių ir Ukmergės – Geležinio Vilko gatvių sankirta. Pėsčiųjų ir dviratininkų infrastruktūra yra įrengta bei rengiama kitu (Mamutų parko) projektu. Tokiu būdu yra užtikrinti pėsčiųjų ir dviratininkų ryšiai su gretimomis rytuose, šiaurėje ir pietuose esančiomis teritorijomis. Susisiekimo infrastruktūros sprendiniai detaliojo plano sprendiniais nekoreguojami.

4.1.2.5 Įvertinta planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymo tipologija, jos kitimo galimybės. Pagal Bendrąjį planą planuojama teritorija yra zonoje, kurioje numatytas perimetris ir laisvo planavimo užstatymas. Žemės sklype vykdoma degalinės veikla, todėl teritorijoje yra laisvo planavimo užstatymas. Žemės sklype Geležinio Vilko g. 4 numatoma didesnė statybos zona ir ribos, siekiant neužkirsti galimybės ateityje įrengti priestatų, stoginių, ar kitų turinčių stogą statinių, kurie gali būti reikalingi vykdant ir plėtojant degalinės veiklą. Nes šios vykdomos veiklos keisti nenumatoma. Tačiau rengiant statybos projektus, privaloma juose įvertinti bendramiestinę susisiekimo infrastruktūrą ir užtikrinti, kad sklype planuojamas užstatymas netrukdytų miesto infrastruktūrai ir jos plėtrai. Priešais planuojamą teritoriją, kitoje Geležinio Vilko gatvės pusėje taip pat yra degalinė (laisvo planavimo užstatymas), už kurios – administracinis 6-7 aukštų

Stadija	Teritorijos prie Geležinio Vilko, Lvovo, Žalgirio, Ukmergės, Paribio ir Saltoniškių gatvių detaliojo plano sklypo Nr. 13 ir infrastruktūros teritorijos sprendinių koregavimas žemės sklype Geležinio Vilko g. 4 kartu su valstybinės žemės dalimi teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1297

pastatas. Į šiaurę ir vakarus arti nuo planuojamos teritorijos pastatų nėra. Pietinėje pusėje, kitoje Ukmergės estakados pusėje yra 1 aukšto daugiabutis gyvenamasis namas. Pietvakariuose už 15 m nuo planuojamos teritorijos yra įsikūrusi teritorija, kurioje vykdoma sandėliavimo su prekyba veikla.

4.1.2.6 Planuojamoje teritorijoje sklype Nr. 1 vykdomos degalinės veiklos keisti nenumatoma, todėl privačios erdvės neplanuojamos.

4.1.2.7. Teritorijos naudojimo daugiafunkciškumas planuojamoje teritorijoje išreiškiamas numatant komercinės paskirties užstatymą sklype Nr. 1 (degalinė) ir susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritoriją sklype Nr. 2 (Mamutų parko dalis - pėsčiųjų ir dviračių tako atkarpa). Esamų degalinės rezervuarų, kuriems yra nustatytos apsaugos zonos vietos nesikeis.

4.1.2.8 Planuojamoje teritorijoje įvažiavimas į sklypą Nr. 1 ir išvažiavimas iš jo numatomas esamose įvažiavimo ir išvažiavimo vietose (Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus, įvažiavimai iš/į A kategorijos gatves galimi tik į/iš degalinių). Sklype Nr. 1 numatomas automobilių parkavimas antžeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse vadovaujantis teisės aktų reikalavimais. Privalomos automobilių stovėjimo vietų skaičius ir įrengimas nustatomas statybos projekto rengimo etape, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ ir kitų teisės aktų reikalavimais.

4.1.2.9 Planuojamai teritorijai yra numatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai – prisijungti prie miesto inžinerinių tinklų infrastruktūros. Sklype esantis užstatymas yra prijungtas prie miesto inžinerinių tinklų infrastruktūros, todėl inžinerinių tinklų dalis detaliuoju planu nerengiama. Detaliojo plano sprendiniuose numatytos esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos. Konkretūs sprendiniai (prijungimas prie planuojamo pastato, jei bus rekonstruojamas ar perstatomas esamas pastatas) bus rengiami statinio statybos projekte, gavus konkrečias technines sąlygas prisijungimui. Aptarnaujančių gatvių nenumatoma, servitutų poreikio nėra.

4.1.2.10. Įvažiavimas į sklypą Nr. 1 ir išvažiavimas iš jo numatomas esamose įvažiavimo ir išvažiavimo vietose, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 6 lentelės pastaba Nr. 1.

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

4.1.2.12 Projektas parengtas vadovaujantis planavimo darbų programa.

4.1.2.13 Projekto sprendiniai nepažeidžia pagrįstų trečiųjų asmenų teisių.

4.1.2.14 Detaliojo plano koregavimo sprendiniai atitinka Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatas.

4.1.2.15. Teritorijų planavimo dokumento viešumas užtikrinamas.

4.1.2.16 Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, rengiant statybos projektus, siūloma įvertinti galimybes teritorijoje vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, esant poreikiui, numatyti jai teritorijas.

Stadija	Teritorijos prie Geležinio Vilko, Lvovo, Žalgirio, Ukmergės, Paribio ir Saltoniškių gatvių detaliojo plano sklypo Nr. 13 ir infrastruktūros teritorijos sprendinių koregavimas žemės sklype Geležinio Vilko g. 4 kartu su valstybinės žemės dalimi teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1297

4.1.2.17 Detaliojo plano koregavimo sprendiniai atitinka teritorijai taikomų specialiųjų planų sprendinius.

4.1.3 Žemės sklypų formavimas ir pertvarkymas, teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas.

Detaliojo plano koregavimu projektuojami žemės sklypai Nr. 2, Nr. 1.2, Nr. 1:

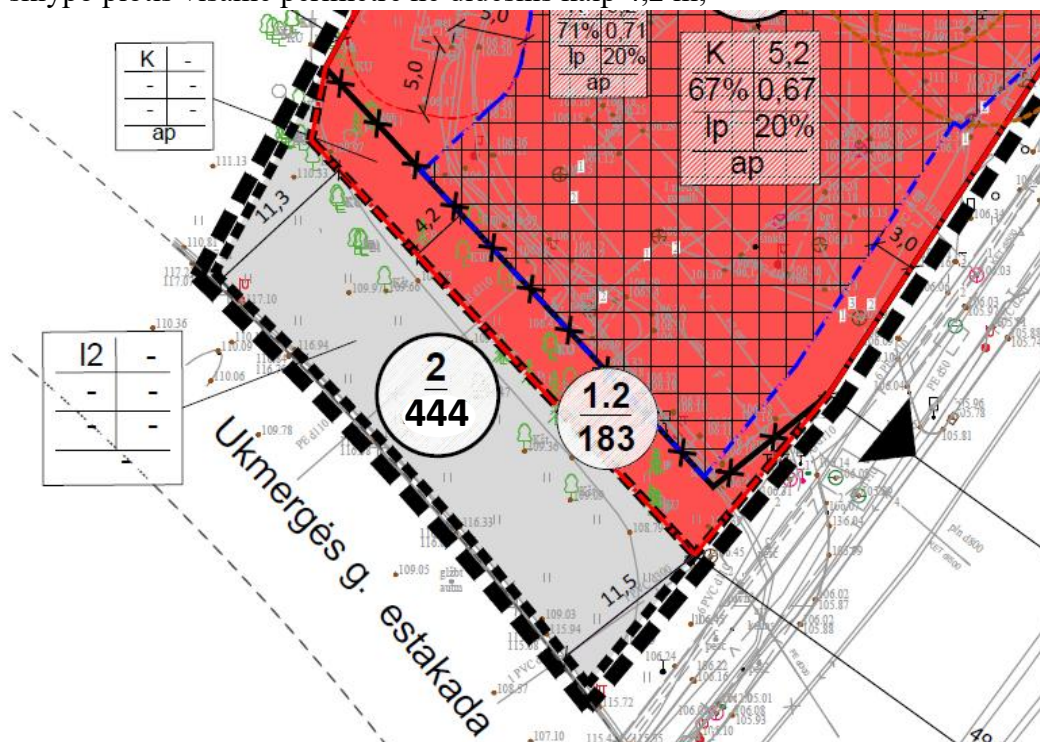
1. žemės sklypas Nr. 2 projektuojamas įvertinus esamą Ukmergės g. estakadą ir rengiamą Mamutų parko projektą, kuriame šioje vietoje yra suplanuotas pėsčiųjų – dviračių takas. Šiai tako atkarpai, kuri atitinka E kategorijos gatvę, detaliuoju planu projektuojamas 444 kv. m ploto susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų naudojimo būdo sklypas. Sklypo Nr. 2 ribos ir dydis (plotas) numatyti atsižvelgus į Mamutų parko projektą, t.y – įvertinta projektuojamo Mamutų parko pėsčiųjų ir dviračių tako atkarpa, patenkanti į šio detaliojo plano koregavimo ribas. Sklypas Nr. 2 suformuotas tokio pločio, kad į jo ribas pilnai sutiltų projektuojamų pėsčiųjų ir dviračių takų parametrai (plotis). Žemiau ištrauka iš detaliojo plano pagrindinio brėžinio su pažymėtais Mamutų tako sprendiniais:



2. Sklypas Nr. 1.2 projektuojamas kaip įsiterpęs žemės sklypas tarp suformuoto Sklypo Nr. 1.1, kadastro Nr. 0101/0020:39, Geležinio Vilko g. 4 ir E kategorijos gatvei (pėsčiųjų-dviračių takui) projektuojamo 444 kv. m ploto susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų naudojimo būdo sklypo Nr. 2. Įsiterpusio sklypo Nr. 1.2 parametrai atitinka Žemės įstatymo 2 str. 2 d. ir 9 str. 7 d. nustatytus kriterijus: šį tarp suformuoto žemės sklypo Geležinio Vilko g. 4 ir nesuformuoto valstybinės žemės ploto (kuriame detaliuoju planu formuojamas žemės sklypas Nr. 2), esantį žemės

Stadija	Teritorijos prie Geležinio Vilko, Lvovo, Žalgirio, Ukmergės, Paribio ir Saltoniškių gatvių detaliojo plano sklypo Nr. 13 ir infrastruktūros teritorijos sprendinių koregavimas žemės sklype Geležinio Vilko g. 4 kartu su valstybinės žemės dalimi teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1297

plotą sudaro siaura juosta, kurios plotis bet kuriame taške neviršija 10 metrų: - įsiterpusio žemės sklypo plotis visame perimetre ne didesnis kaip 4,2 m;



įsiterpusio sklypo Nr. 1.2 plotas faktiškai skirtas pagrindiniam Sklypui Nr. 1.1 aptarnauti, todėl įsiterpusiame žemės plote nėra galimybės suformuoti racionalių ribų ir dydžio žemės sklypą, su privažiuojamuoju keliu kuriame būtų vykdoma atskira ūkinė veikla; įsiterpusio žemės ploto dydis 183 kv. m. neviršija teritorijai, kuriai nustatytas komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdas, maksimalaus leidžiamo įsiterpusio žemės ploto dydžio – 0,5 ha; įsiterpusio Sklypo Nr. 1.2 plotas (183 kv.m) mažesnis nei pagrindinio žemės sklypo, kadastro Nr. 0101/0020:39, Nr. 1.1 (2395 kv.m.);

3. žemės sklypas Nr.1 planuojamas sujungiant esamą 2395 kv.m ploto žemės sklypą Nr. 1.1 Geležinio Vilko g. 4 (kadastro Nr. 0101/0020:39) su suplanuotu 183 kv.m ploto įsiterpusiu žemės sklypu Nr. 1.2.

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8, 2 priedo reikalavimais, kai nustatomi konkretūs žemės sklypo ar jo dalies naudojimo būdai (detaliajame plane ar savivaldybės dalies bendrajame plane, rengiamame masteliu M 1:2 000), 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.

Sklypas Nr. 1 formuojamas sujungiant Sklypą Nr. 1.1 ir Sklypą Nr. 1.2.

Sklypo Nr. 1.2 atitikimas įsiterpusio sklypo kriterijams:

Į planuojamos teritorijos ribas patenka rengiamo projekto „Mamuto parkas“ sprendiniai ir detaliojo plano koregavimu sklypas Nr. 2 formuojamas tokių parametrų (dydžio, ribų, konfigūracijos), kurie visiškai atitinka Mamuto parko projekte planuojamų Mamuto parko tako

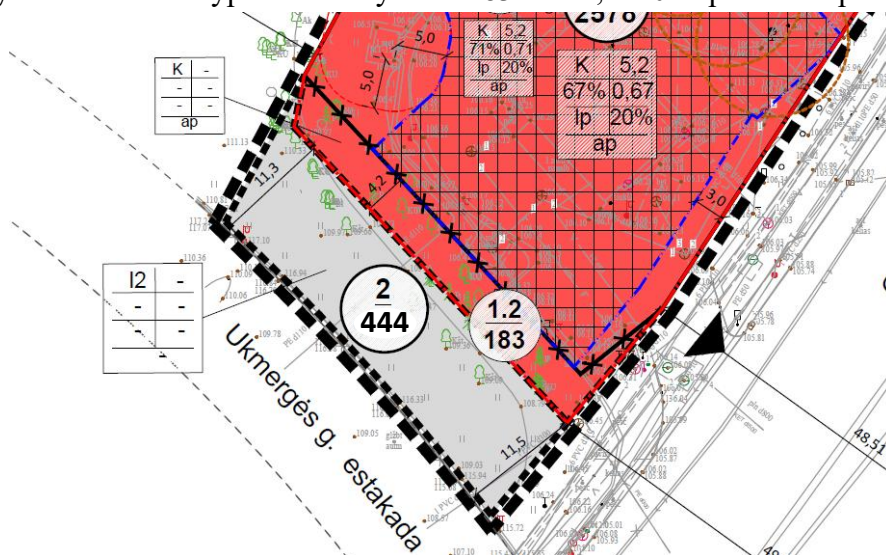
Stadija	Teritorijos prie Geležinio Vilko, Lvovo, Žalgirio, Ukmergės, Paribio ir Saltoniškių gatvių detaliojo plano sklypo Nr. 13 ir infrastruktūros teritorijos sprendinių koregavimas žemės sklype Geležinio Vilko g. 4 kartu su valstybinės žemės dalimi teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1297

infrastruktūros objektų - planuojamos E kategorijos gatvės elementų - dviračių ir pėsčiųjų tako parametrus. Įsiterpęs Sklypas Nr. 1.2 formuojamas žemės plote, kuris nepatenka į Mamuto parko objektų ribas:



Detaliojo plano koregavimu formuojamas 183 kv. m. valstybinės žemės sklypas Nr. 1.2 atitinka įsiterpusio žemės sklypo kriterijų visumą:

- 1) žemės sklypas, yra kitose kitos paskirties žemės teritorijose, kuriose nenumatoma formuoti vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų bei daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų naudojimo būdo valstybinės žemės sklypų, ir yra ne didesnis kaip 0,5 ha dydžio – formuojamo žemės sklypo Nr. 1.2 dydis yra 183 kv. m;
- 2) žemės plote, kuriame formuojamas žemės sklypas, nėra galimybės nustatyta tvarka suformuoti atskiro savarankiškai funkcionuojančio žemės sklypo, nes formuojamas valstybinės žemės sklypas Nr. 1.2 yra tik 183 kv. m, 4.20 m pločio ir apie 40 m ilgio:



žemės plotas, 183 kv. m išsidėstęs iš karto už esamo degalinės komplekso, eksploatuojamo esamame sklype Nr. 1.1 Geležinio Vilko g. 4, statinių ribos, į šį 183 kv. m ploto žemės plotą gali būti patenkama tik per esamos degalinės teritoriją – Sklypą Nr. 1.1, t.y. iki žemės ploto 183 kv. m negali būti patenkama atskiru privažiuojamuoju keliu.

Stadija	Teritorijos prie Geležinio Vilko, Lvovo, Žalgirio, Ukmergės, Paribio ir Saltoniškių gatvių detaliojo plano sklypo Nr. 13 ir infrastruktūros teritorijos sprendinių koregavimas žemės sklype Geležinio Vilko g. 4 kartu su valstybinės žemės dalimi teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1297

- 3) žemės plotas turi nesiriboti su kitu, kaip atskiru žemės sklypu nesuformuotu laisvos valstybinės žemės plotu, tačiau ši sąlyga netaikoma tokiam įsiterpusiam žemės sklypo plotui, kurį sudaro siaura juosta, šlaitai ar griovos.

Formuojamas 183 kv. m valstybinės žemės sklypas yra Nr. 1.2 yra šlaite:



Šlaito viršuje yra suprojektuotas „Mamutų parko“ takas, kuris yra E kategorijos susisiekimo komunikacija, kuriai yra nustatomos gatvės raudonosios linijos, t.y. nors „Mamuto parko“ takui įrengti ir eksploatuoti atskiras žemės sklypas dar nesuformuotas, tačiau įvertinus tai, kad „Mamuto parko“ tako infrastruktūros objektai – E kategorijos gatvės parametrai yra identifikuoti, - nustatyti „Mamuto parko“ tako parametrai, pagal kuriuos nustatomos gatvės raudonosios linijos ir planuojamas Sklypas Nr. 2, darytina išvada, kad žemės plotas iš esmės ribojasi su stabiliu kraštovaizdžio elementu – identifikuota suplanuota gatve

Žemės plotas, 183 kv. m, 4.20 m pločio ir apie 40 m ilgio, išsidėstęs išilgai tarp Sklypo Nr. 1.1 ir Sklypo Nr. 2 (suplanuoto „Mamuto parko“ tako) kraštinių, atitinka siauros juostos kriterijus.



- 4) formuojamas įsiterpęs žemės sklypas Nr. 1.2, vadovaujantis Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 4 punktu, galės būti tik išnuomotas, numatant jį prijungti prie valstybinio žemės sklypo Geležinio Vilko g. 4, kuris planavimo iniciatoriaus Circle K Lietuva, UAB, valdomas nuomos teise.

Stadija	Teritorijos prie Geležinio Vilko, Lvovo, Žalgirio, Ukmergės, Paribio ir Saltoniškių gatvių detaliojo plano sklypo Nr. 13 ir infrastruktūros teritorijos sprendinių koregavimas žemės sklype Geležinio Vilko g. 4 kartu su valstybinės žemės dalimi teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1297

- 5) formuojamam žemės sklypui Nr. 1.2 nustatomas komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdas, toks pats naudojimo būdas, koks yra nustatytas žemės sklypui Geležinio Vilko g. 4, prie kurio šį įsiterpusį sklypą numatoma prijungti. Vadovaujantis Bendrojo plano aiškinamojo rašto Bendrojo plano sprendinių tekstinio reglamento I skyriaus Trečio skirsnio „Teritorijos naudojimo reikalavimų tikslinimas nekeičiant BP sprendinių“ 12 p. „BP pažymėtos funkcinių zonų ribos pagal specifinius teritorijų požymius gali būti tikslinamos rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD...“, Detaliuoju planu nėra keičiami Bendrojo plano sprendiniai, o nekeičiant Bendrojo plano sprendinių tikslinamos Bendrojo plano funkcinių zonų - Miesto dalies (rajonų) centro zonos (teritorija ŠKL-2-1) ir Inžinerinės infrastruktūros koridorių zonos ribos, įsiterpęs žemės sklypas Nr. 1.2 formuojamas funkcinės zonos Nr. ŠKL-2-1 ribose:



Sklypui Nr.1.1, kurio plotas 2395 kv. m, nustatomi šie privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Konkretus žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K).

Leistinas pastatų aukštis nustatomas vadovaujantis BP tekstiniu reglamentu 17: *Jei esami sklypo užstatymo rodikliai (UI, UT, pastatų aukštis) yra didesni nei nurodyti BP, rekonstruojant pastatus ar rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, sklype galima nustatyti esamus sklypo rodiklius*. Nustatomas pastatų aukštis pagal esamą užstatymą - 5,2 m, nustatoma absoliuti aukščio altitudė pagal esamą užstatymą - 111,7 m;

Užstatymo tankis – 71 %;

Užstatymo intensyvumas – 0,71;

Užstatymo tipas – laisvo planavimo;

Planuojamam žemės sklypui nustatoma 20% priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis sklype.

Nustatomi šie papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Pastatų aukštų skaičius - 1;

Statinių paskirtys – negyvenamosios paskirties tipo, specialiųjų paslaugų paskirčių grupės, specialiųjų paslaugų paskirties pastatai (degalinės operatorių pastatas su prekybos sale).

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 50%. Viršijus nurodytą kiekį, statinių statybos projekto rengimo metu turi būti numatytos kompensacinės priemonės.

Stadija	Teritorijos prie Geležinio Vilko, Lvovo, Žalgirio, Ukmergės, Paribio ir Saltoniškių gatvių detaliojo plano sklypo Nr. 13 ir infrastruktūros teritorijos sprendinių koregavimas žemės sklype Geležinio Vilko g. 4 kartu su valstybinės žemės dalimi teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1297

Žemės sklypas patenka į nekilnojamojų kultūros vertybių teritorijas (jos apsaugos zonas). Nekilnojamojo turto registro duomenimis, žemės sklype nustatytos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos nekilnojamojo turto registre: naftos ir naftos produktų įrenginių apsaugos zonos (SŽNSĮ III skyrius, aštuntasis skirsnis), plotas 1293 kv.m; elektros tinklų apsaugos zonos (SŽNSĮ III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas 230 kv.m; aerodromo apsaugos zonos (SŽNSĮ III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas 2395 kv.m; elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (SŽNSĮ III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas 54 kv.m; vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (SŽNSĮ III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas 557 kv.m. Nekilnojamojo turto registre: įregistruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (SŽNSĮ III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas 32 kv.m; elektros tinklų apsaugos zonos (SŽNSĮ III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas 131 kv.m, 74 kv.m, 42 kv.m, 76 kv.m; kultūros paveldo objektų vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (SŽNSĮ V skyrius, pirmasis skirsnis), plotas 2395 kv.m; vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (SŽNSĮ III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas 336 kv.m.

Sklypui Nr. 1.2, kurio plotas 183 kv. m, nustatomi šie privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Konkretus žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K).

Sklypas Nr. 1.2 visa apimtimi patenka į teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: aerodromo apsaugos zonos (SŽNSĮ III skyrius, pirmasis skirsnis) visa apimtimi patenka į SŽNSĮ III skyriaus, pirmojo skirsnio 15 straipsnyje numatytą esamo objekto (Tarptautinio Vilniaus oro uosto aerodromo) Teritoriją – Aerodromo apsaugos zoną, kurioje taikomos SŽNSĮ 16 straipsnyje nurodytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Detaliojo plano koregavimo projektu, vadovaujantis SŽNSĮ 6 straipsnio 1 dalies 1 punktu ir vykdant Detaliojo plano koregavimo projekto rengimui išduotas planavimo sąlygas, nustatoma Teritorija – Aerodromo apsaugos zona (SŽNSĮ III skyrius pirmasis skirsnis), apimanti visą Detaliojo plano koregavimo projekto teritoriją, kurios plotas yra – 3023 kv.m. Teritorijos – Aerodromo apsaugos zonos plotas Sklype Nr. 1.2 yra 183 kv.m.

Sklypas Nr. 1.2 visa apimtimi patenka į Nekilnojamojo turto registre įregistruotą Teritoriją - kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijų apsaugos zoną (SŽNSĮ V skyrius, pirmasis skirsnis).

Sklypui Nr. 1, kurio plotas 2578 kv. m, nustatomi šie privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Konkretus žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K).

Leistinas pastatų aukštis nustatomas vadovaujantis BP tekstiniu reglamentu 17: *Jei esami sklypo užstatymo rodikliai (UI, UT, pastatų aukštis) yra didesni nei nurodyti BP, rekonstruojant pastatus ar rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, sklype galima nustatyti esamus sklypo rodiklius*. Nustatomas pastatų aukštis pagal esamą užstatymą - 5,2 m, nustatoma absoliuti aukščio altitudė pagal esamą užstatymą - 111,7 m;

Užstatymo tankis – 67 % (žr. skyrių 4.1.7 „Aplinkos apsauga“);

Užstatymo intensyvumas – 0,67;

Užstatymo tipas – laisvo planavimo;

Stadija	Teritorijos prie Geležinio Vilko, Lvovo, Žalgirio, Ukmergės, Paribio ir Saltoniškių gatvių detaliojo plano sklypo Nr. 13 ir infrastruktūros teritorijos sprendinių koregavimas žemės sklype Geležinio Vilko g. 4 kartu su valstybinės žemės dalimi teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1297

Planuojamam žemės sklypui nustatoma 20% priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis sklype.

Nustatomi šie papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Pastatų aukštų skaičius - 1;

Statinių paskirtys – negyvenamosios paskirties tipo, specialiųjų paslaugų paskirčių grupės, specialiųjų paslaugų paskirties pastatai (degalinės operatorių pastatas su prekybos sale).

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 50%. Viršijus nurodytą kiekį, statinių statybos projekto rengimo metu turi būti numatytos kompensacinės priemonės.

Žemės sklypas Nr. 1 visa apimtimi patenka į SŽNSĮ III skyriaus, pirmojo skirsnio 15 straipsnyje numatytą esamo objekto (Tarptautinio Vilniaus oro uosto aerodromo) Teritoriją – Aerodromo apsaugos zoną, kurioje taikomos SŽNSĮ 16 straipsnyje nurodytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Detaliojo plano koregavimo projektu, vadovaujantis SŽNSĮ 6 straipsnio 1 dalies 1 punktu ir vykdant Detaliojo plano koregavimo projekto rengimui išduotas planavimo sąlygas, nustatoma Teritorija – Aerodromo apsaugos zona (SŽNSĮ III skyrius pirmasis skirsnis), apimanti visą Detaliojo plano koregavimo projekto teritoriją, kurios plotas yra – 3023 kv.m. Teritorijos – Aerodromo apsaugos zonos plotas Sklype Nr. 1 yra 2557 kv.m.

Žemės sklypas Nr. 1 visa apimtimi patenka į Nekilnojamojo turto registre įregistruotą Teritoriją - kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijų apsaugos zoną (SŽNSĮ V skyrius, pirmasis skirsnis).

Nekilnojamojo turto registro duomenimis, žemės sklype nustatytos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos nekilnojamojo turto registre: naftos ir naftos produktų įrenginių apsaugos zonos (SŽNSĮ III skyrius, aštuntasis skirsnis), plotas 1293 kv.m; elektros tinklų apsaugos zonos (SŽNSĮ III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas 230 kv.m; elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (SŽNSĮ III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas 54 kv.m; vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (SŽNSĮ III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas 557 kv.m. Nekilnojamojo turto registre įregistruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (SŽNSĮ III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas 32 kv.m; elektros tinklų apsaugos zonos (SŽNSĮ III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas 131 kv.m, 74 kv.m, 42 kv.m, 76 kv.m; kultūros paveldo objektų vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (SŽNSĮ V skyrius, pirmasis skirsnis), plotas 2395 kv.m; vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (SŽNSĮ III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas 336 kv.m.

Planuojamam **žemės sklypui Nr.2**, kurio plotas 444 kv. m, nustatomi šie privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Konkretus žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);

Sklypas Nr. 2 visa apimtimi patenka į SŽNSĮ III skyriaus, pirmojo skirsnio 15 straipsnyje numatytą esamo objekto (Tarptautinio Vilniaus oro uosto aerodromo) Teritoriją – Aerodromo apsaugos zoną, kurioje taikomos SŽNSĮ 16 straipsnyje nurodytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Detaliojo plano koregavimo projektu, vadovaujantis SŽNSĮ 6 straipsnio 1 dalies 1 punktu ir vykdant Detaliojo plano koregavimo projekto rengimui išduotas planavimo sąlygas, nustatoma Teritorija – Aerodromo apsaugos zona (SŽNSĮ III skyrius pirmasis skirsnis), apimanti visą Detaliojo

Stadija	Teritorijos prie Geležinio Vilko, Lvovo, Žalgirio, Ukmergės, Paribio ir Saltoniškių gatvių detaliojo plano sklypo Nr. 13 ir infrastruktūros teritorijos sprendinių koregavimas žemės sklype Geležinio Vilko g. 4 kartu su valstybinės žemės dalimi teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1297

plano koregavimo projekto teritoriją, kurios plotas yra – 3023 kv.m. Teritorijos – Aerodromo apsaugos zonos plotas Sklype Nr. 2 yra 444 kv.m.

Sklypas Nr. 2 visa apimtimi patenka į Nekilnojamojo turto registre įregistruotą Teritoriją kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijų apsaugos zoną (SŽNSĮ V skyrius, pirmasis skirsnis).

Tekstiniai reglamentai, pastabos: 1. Statinių statyba be gretimų žemės sklypų savininkų rašytinio sutikimo galima tik vadovaujantis STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priede numatytais atvejais; 2. Rengiant statinių statybos projektus, privalo būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos planuojamiems ir esamiems pastatams, numatant juose normatyvinę insoliacijos trukmę. 3. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, išvežimą ir tvarkymą iš jam priskirto žemės sklypo; 4. Esamų požeminių inžinerinių tinklų iškėlimas iš planuojamos statybos zonos ribų, naujų inžinerinių tinklų projektavimas ar planuojamo užstatymo prijungimas prie esamų centralizuotų miesto tinklų bus sprendžiamas statinių statybos projekto metu pagal poreikį, gavus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas. Kol neparengtas statinio statybos projektas ir neiškelti inžineriniai tinklai, galioja Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai esamoms inžinerinėms komunikacijoms; 5. Planuojamoje teritorijoje požeminių ir antžeminių inžinerinių tinklų tiesimui, aptarnavimui ir naudojimui būtinų servitutų poreikis bus sprendžiamas statinio statybos projekto stadijoje pagal poreikį, gavus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas. 6. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus, įvažiavimai iš į A kategorijos gatves galimi tik į iš degalinių. 7. Atstumai nuo esamų ir planuojamų automobilių stovėjimo aikštelių ir įvažiavimų į jas iki esamų ir planuojamų pastatų išlaikomi pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus. 8. Detaliajame plane statybos linija, kuri griežtai sąlygotų pastatų padėtį ir architektūrinę išraišką nenustatoma, siekiant vėlesnėse pastatų projektavimo stadijose neapriboti architektūrinių konkursų sprendinių realizavimo bei užtikrinti planuojame teritorijoje statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatytus insoliacijos ir natūralaus apšvietimo, triukšmo bei taršos ir priešgaisrinius reikalavimus. 9. Nuo 2023-01-01 visos nustatytos SAZ turi būti registruojamos Nekilnojamojo turto registre. Duomenis Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui pateikia asmuo, suinteresuotas ūkinės ar kitokios veiklos, dėl kurios turi būti nustatyta ši SAZ, vykdymu. 10. Statinių statybos projekto rengimo metu turi būti užtikrintos apsaugos zonos nuo dviračių ir pėsčiųjų takų numatytos STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ ir inžinerinių statinių statyba gali būti vykdoma ne arčiau kaip 1 metro atstumu nuo bendros sklypo ribos. 11. Brėžinys parengtas ant 2025-02-10 parengtos ir suderintos toponuotaukos TIIS1-20250127-005987.

4.1.4 Inžinerinių tinklų sprendiniai.

Vadovaujantis Kompleksinėmis teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-02-02 įsakymu Nr.D1-8, nustatomi inžinerinių tinklų prisijungimo būdai: prisijungti – iš centralizuotų miesto tinklų. Planuojamoje teritorijoje esantis užstatymas yra prijungtas prie miesto inžinerinių komunikacijų. Naujų inžinerinių poreikių neplanuojama, Planavimo sąlygos užsakytos dėl esamų inžinerinių komunikacijų ir jų apsaugos zonų.

Stadija	Teritorijos prie Geležinio Vilko, Lvovo, Žalgirio, Ukmergės, Paribio ir Saltoniškių gatvių detaliojo plano sklypo Nr. 13 ir infrastruktūros teritorijos sprendinių koregavimas žemės sklype Geležinio Vilko g. 4 kartu su valstybinės žemės dalimi teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1297

Geriamasis vanduo ir buitinės nuotekos.

UAB „Vilniaus vandenys“ 2024-12-10 išdavė Teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG27278435, kuriose nustatyti reikalavimai vandens tiekimui:

- Išlaikyti projektuojamo objekto (objektų) atstumus esamų magistralinių d500 mm vandentiekio;
- tinklų ir esamų privačių d63 mm vandentiekio tinklų planuojamoje teritorijoje pagal STR.
- Esamiems d500 mm ir esamiems privatiems d63 mm vandentiekio tinklams planuojamoje teritorijoje išlaikyti ir įforminti tinklų apsaugos ir aptarnavimo zoną ir servitutą (jei nėra), vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo, 2019 06 06, Nr. XIII-2166, dešimtu skirsniu „Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“.
- Neišlaikant atstumų, tinklus iškelti už užstatymo zonos. Nereikalingus tinklus išmontuoti, užtikrinti nepertraukiamą vandens tiekimą esamiems vartotojams.
- Vandens tiekimą numatyti nuo esamų d500 mm vandentiekio tinklų Geležinio Vilko g., (kamos Nr. X=6063645, Y=581470).

UAB „Vilniaus vandenys“ 2024-12-10 išduotose Teritorijų planavimo sąlygose Nr. REG27278435 nustatyti reikalavimai buitinių nuotekų tinklams:

- Išlaikyti projektuojamo objekto (objektų) atstumus iki esamų d300 mm ir esamų privačių d200 mm nuotekų tinklų planuojamoje teritorijoje pagal STR.
- Esamiems d300 mm ir esamiems privatiems d200 mm nuotekų tinklams planuojamoje teritorijoje išlaikyti ir įforminti tinklų apsaugos ir aptarnavimo zoną ir servitutą (jei nėra), vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo, 2019 06 06, Nr. XIII-2166, dešimtu skirsniu „Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“.
- Neišlaikant atstumų, tinklus iškelti už užstatymo zonos. Nereikalingus tinklus išmontuoti, užtikrinti nepertraukiamą nuotekų nuleidimą esamiems vartotojams.
- Nuotekų nuleidimą numatyti į esamus d300 mm nuotekų tinklus Geležinio Vilko g., (šul. Nr. 113, X=6063640, Y=581460).

Jeigu bus rengiamas statybos projektas, kuriame bus projektuojamas užstatymas su didesniu reikalingu vandens poreikiu, privaloma gauti prisijungimo sąlygas, numatant reikalingą vandens kiekį gaisrų gesinimui, geriamam vandeniui, nuotekų šalinimui, pagal gautas sąlygas parengti projektą ir jį suderinti su sąlygas išdavusia institucija. Draudžiama lietaus nuotekas nuleisti į buitinių nuotekų tinklus.

Paviršinio vandens nuotekos.

UAB „Grinda“ 2024-12-10 išdavė Teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG27253230, kuriose nustatyti reikalavimai paviršinių nuotekų nuleidimui:

- projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2027-04-02 įsakymu Nr. 1D-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ (toliau – Reglamentas) ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais;

Stadija	Teritorijos prie Geležinio Vilko, Lvovo, Žalgirio, Ukmergės, Paribio ir Saltoniškių gatvių detaliojo plano sklypo Nr. 13 ir infrastruktūros teritorijos sprendinių koregavimas žemės sklype Geležinio Vilko g. 4 kartu su valstybinės žemės dalimi teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1297

- vadovaujantis Reglamento 7 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausia turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai;
- tuo atveju, jei dėl tam tikrų vietos aplinkos, grunto sąlygų ar planuojamos ūkinės veiklos ypatumų negalima ar netikslinga taikyti Reglamento 7 punkte nurodytų priemonių, pateikus argumentuotą pagrindimą, paviršines nuotekas galima nuvesti į sklype esančius paviršinių nuotekų tinklus prieš tai įvertinus jų pralaidumą;
- būtina suprojektuoti debito reguliavimo / infiltracinį įrenginį, apribojant į tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą iki ne daugiau, nei 10% nuo bendro sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio;
- Teritorijoje išlaikyti paviršinių nuotekų infrastruktūros apsaugos zonas vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų Įstatymo 2019-06-06 Nr. XIII-2166, 10 skirsnio 41, 42, 43 straipsnių nuostatomis.
- parengtus paviršinių nuotekų tvarkymo sprendinius pateikti peržiūrėjimui į UAB „Grinda“.

Elektros tiekimo tinklai.

AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2024-12-05 išdavė Teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG27037334, kuriose nustatyti reikalavimai:

- į planuojamą teritoriją, patenkantiems esamiems elektros skirstomiejiems tinklams naudojimui užtikrinti vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, bei nesant nustatytiems servitutams apsaugų zonos riboje, esant būtinybei juos nustatyti (LR Elektros energetikos įstatymas Nr. VIII-1881, 2000-07-20);
- planuojamoje teritorijoje išlaikyti vertikalius ir horizontalius atstumus nuo veikiančių elektros skirstomųjų tinklų pagal (LR Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymas Nr. 1-93 Dėl elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo);
- esant būtinybei, planuojamoje teritorijoje numatyti trukdančių numatomai statybai veikiančių elektros skirstomųjų tinklų iškėlimą (LR Energetikos ministro 2012-07-04 įsakymu Nr. 1-127 Dėl Elektros energijos gamintojų ir vartotojų elektros įrenginių prijungimo prie elektros tinklų tvarkos aprašo patvirtinimo, LR Energetikos įstatymas 2002-05-16 Nr. IX-884);
- nepažeisti trečiųjų šalių teisėtų interesų;
- planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

Esamas pastatas yra aprūpintas reikalinga energijos energija. Detaliojo plano sprendiniuose nenumatomi pokyčiai, galintys įtakoti didesnę elektros energijos poreikį, todėl sprendiniai nerengiami.

Elektroniniai ryšiai.

Telia Lietuva, AB 2024-12-09 išdavė Teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG27213169, kuriose nustatyti reikalavimai elektroninių ryšių tiekimui:

- rengiant detaliojo plano koregavimą, įvertinti, kad planuojamoje teritorijoje yra nutiesti elektroninių ryšių tinklai (ryšių kabelių kanalai su kabeliais). Elektroninių ryšių daliai vadovautis Lietuvos Respublikos Elektroninių ryšių įstatymu bei Lietuvos Respublikos Ryšių

Stadija	Teritorijos prie Geležinio Vilko, Lvovo, Žalgirio, Ukmergės, Paribio ir Saltoniškių gatvių detaliojo plano sklypo Nr. 13 ir infrastruktūros teritorijos sprendinių koregavimas žemės sklype Geležinio Vilko g. 4 kartu su valstybinės žemės dalimi teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1297

reguliavimo tarnybos patvirtintomis taisyklėmis „Elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklės“;

- nustatyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai. Specialiosiose sąlygose pažymėti esančių ryšio linijų apsaugos zonas. Numatyti koridorius elektroninių ryšių tinklui aptarnauti, eksploatuoti;
- naujų statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui, elektroninių ryšių tinklų perkėlimui išsiimti atskiras prisijungimo/perkėlimo sąlygas;
- išsaugoti veikiančius elektroninių ryšių tinklus, numatyti vietą naujų elektroninių ryšių tinklų trasoms naujai planuojamiems statiniams teritorijoje. Numatyti vietą elektroninių ryšių tinklų perkėlimui, jeigu jie trukdo projekto sprendinių įgyvendinimui.
- koreguojamą detalų planą ir topografinę nuotrauką suderinti su Telia Lietuva, AB.

Planuojamoje teritorijoje esantis užstatymas yra aprūpintas visomis reikalingomis komunikacijomis. Detaliojo plano sprendiniuose nenumatomi pokyčiai, galintys įtakoti didesnę elektroninių ryšių poreikį, todėl sprendiniai nerengiami.

Rengiant pastatų statybos projektus, inžinerinių tinklų sprendiniai rengiami, gavus konkrečias inžinerinių tinklų prisijungimo sąlygas ir derinami su sąlygas išdavusiomis institucijomis.

Kol neparengtas statinio statybos projektas ir neiškelti inžineriniai tinklai, galioja Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai esamoms inžinerinėms komunikacijoms.

4.1.5 Susisiekimo dalies sprendiniai.

Teritorijos prie Geležinio Vilko, Lvovo, Žalgirio, Ukmergės, Paribio ir Saltoniškių gatvių detaliojo plano sklypo Nr. 13 ir infrastruktūros teritorijos sprendinių koregavimo žemės sklype Geležinio Vilko g. 4 kartu su valstybinės žemės dalimi teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu projektu susisiekimo dalis sprendžiama vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2024-12-09 Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG27335867, Nr. A676-165/24(2.15.1.21E-TPS), STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ ir kitais teisės aktais.

Planuojama teritorija yra Šeškinės seniūnijos pietinėje dalyje, prie Geležinio Vilko gatvės ir Ukmergės g. estakados. Susisiekimo infrastruktūra planuojamoje teritorijoje išvystyta, tačiau dėl ribojančių aukštos kategorijos gatvių patekimas į planuojamą teritoriją ir išvažiavimas iš jos yra komplikotas. Į planuojamą teritoriją yra įrengti įvažiavimas ir išvažiavimas tik dešiniaisiais posūkiais iš A kategorijos Geležinio Vilko gatvės. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus, įvažiavimai iš/į A kategorijos gatves galimi tik į/iš degalinių. Kadangi planuojama teritorija yra užstatyta, joje vykdoma degalinės veikla, kurios keisti neplanuojama, esamų įvažiavimo ir išvažiavimo vietos nekeičiamos. Įvažiavimas, išvažiavimas iš/į A kategorijos Geležinio Vilko gatvę galimi tik į/iš degalinės. Norminis automobilių parkavimo vietų skaičiaus įrengimas planuojamoje teritorijoje užtikrinamas statinio statybos projekto rengimo metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais.

Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonių įgyvendinimas pagal poreikį planuojamas rengiant projektinius sprendinius, vadovaujantis Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo, Kelių horizontaliojo ženklinimo, Kelių eismo taisyklėmis ir kitais teisės aktais bei norminiais dokumentais, reglamentuojančiais eismo saugumo ir reguliavimo priemonių įrengimą, Vilniaus miesto savivaldybės 2016-06-15 tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl susisiekimo dviračiais projektų

Stadija	Teritorijos prie Geležinio Vilko, Lvovo, Žalgirio, Ukmergės, Paribio ir Saltoniškių gatvių detaliojo plano sklypo Nr. 13 ir infrastruktūros teritorijos sprendinių koregavimas žemės sklype Geležinio Vilko g. 4 kartu su valstybinės žemės dalimi teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1297

Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 patvirtintu įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl susisieikimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“.

4.1.6 Sveikatos apsauga.

Vadovaujantis 2024-12-04 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG26958514 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

Planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse įvertinti veiksniai, darantys poveikį sveikatai. Nustatyta, kad dėl esamos aukštos kategorijos Geležinio Vilko gatvės esamas autotransporto keliamas triukšmas planuojamoje teritorijoje ribines vertes viršija iki 7 dBA dienos metu, iki 9 dBA vakaro metu, iki 9 dBA nakties metu, iki 9 dBA (DVN). Kadangi planuojamoje teritorijoje degalinės veikla vykdoma ir ji nesikeis, transporto srautų pakitimai neprognozuojami, todėl šiuo detaliojo plano koregavimu detalesni skaičiavimai nerengiami. Pagrindinis triukšmo šaltinis – transporto srautų triukšmas, sklindantis nuo Geležinio Vilko ir Ukmergės gatvių. Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius, triukšmo sklaida nepakis. Triukšmo sklaida nuo geležinkelio, pramonės objektų, oro uosto planuojamoje teritorijoje nefiksuojama. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011-06-12 įsakymu Nr. V-604 patvirtintomis Lietuvos higienos normomis HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ V skirsnio p. 227 ir STR 2.01.01(5):2008 „Esminis statinio reikalavimas. Apsauga nuo triukšmo“ reikalavimais ir atsižvelgiant į esamą triukšmo lygį, planuojamoje teritorijoje statinių statybos projektų rengimo metu spręsti klausimą dėl triukšmą mažinančių priemonių, t.y - garsą izoliuojančių sienų, langų, durų, triukšmo barjerų ar kitų reikalingų apsaugą nuo statinių išorėje spinduliuojamo triukšmo užtikrinimo priemonių įrengimo būtinumo.

Įvertinus oro užterštumo analizę pagal Aplinkos apsaugos agentūros 2020 m. foninės koncentracijos PAOV skaičiavimams žemėlapius, nustatyta, kad Vidutinė metinė anglies monoksido (CO) koncentracija, Vidutinė metinė kietųjų dalelių (KD₁₀) koncentracija, Vidutinė metinė kietųjų dalelių (KD_{2,5}) koncentracija, Vidutinė metinė azoto dioksido (NO₂) koncentracija, Vidutinė metinė sieros dioksido (SO₂) koncentracija, Vidutinė metinė lakiųjų organinių junginių (LOJ) koncentracija ribinių verčių neviršija.

Planuojamoje teritorijoje įvertinti Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai. Planuojamiems žemės sklypams taikomos ir nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos išvardintos Aiškinamojo rašto p. 4.1.3.

Vandentiekio tiekimo ir nuotekų tinklai yra įrengti. Planuojamoje teritorijoje esantis pastatas prijungtas prie centralizuotų miesto vandens ir nuotekų tinklų. Buitinių atliekų tvarkymo sprendiniai (konkrečios vietos), laikantis norminių reikalavimų, bus įgyvendinti statinių statybos projektuose.

Arčiausiai nuo planuojamos teritorijos yra esamos skaitmeninio ryšio bazinės stotys Nr. 16 ir Nr. 6. Abi jos nuo planuojamos teritorijos nutolusios apie 1,5 km. Nustatyta, kad dėl didelio atstumo esamų pastatų bei gausios augmenijos, esančios tarp skaitmeninio ryšio bazinės stoties ir planuojamų pastatų, skaitmeninio ryšio bazinės stoties skleidžiamas elektromagnetinis laukas neigiamo poveikio planuojamiems objektams neturės.

Stadija	Teritorijos prie Geležinio Vilko, Lvovo, Žalgirio, Ukmergės, Paribio ir Saltoniškių gatvių detaliojo plano sklypo Nr. 13 ir infrastruktūros teritorijos sprendinių koregavimas žemės sklype Geležinio Vilko g. 4 kartu su valstybinės žemės dalimi teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1297

Planuojamoje teritorijoje šiuo metu vykdoma degalinės veikla, atsižvelgiant į higienos normų ir kitų teisės aktų reikalavimus. Prekyba naftos produktais vykdoma laikantis visų saugumo priemonių, kad kenksmingi aplinkai produktai į aplinką nepatektų. Šios veiklos planavimo iniciatorius keisti neplanuoja, todėl rengiant detaliojo plano sprendinius dirvožemio užterštumo tyrimus atlikti nėra tikslinga. Numačius keisti veiklą, privaloma vadovautis Ūkinės veiklos teritorijų ekogeologinių sąlygų vertinimo rekomendacijomis, patvirtintomis LGT direktoriaus įsakymu 2010-12-16 Nr. 1-248, atsižvelgiant į teritorijos jautrumą taršai, nurodytą Cheminėmis medžiagomis užterštų teritorijų tvarkymo aplinkos apsaugos reikalavimų priede Nr.2.

4.1.7 Aplinkos apsauga.

Remiantis 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr.1-972 patvirtintais Bendrojo plano sprendiniais ir 2024-12-10 Aplinkos apsaugos agentūros teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG27254550 nustatyta, kad dalis planuojamos teritorijos patenka į gamtinio karkaso vietinių vidinio stabilizavimo arealų, kuriuos sudaro geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai – šlaitai, teritorijos ribas, todėl šioms teritorijoms turėtų būti taikomi gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ reikalavimai - gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto.



Planuojama
teritorija

Vadovaujantis Bendrojo plano Gamtinio karkaso schemos tekstiniais reglamentais, vietinio lygmens vidinio stabilizavimo arealuose ir migracijos koridoriuose, esančiuose urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose, nustatytas silpnas (2) arba pažeistas (3) geoeologinis potencialas. Taigi Detaliojo plano teritorija nepatenka į stipriai pažeisto gamtinio karkaso teritorijos ribas. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 patvirtintu Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu, padidintas želdynų kiekis turi būti taikomas tik gamtinio karkaso stipriai pažeisto (degraduoto) geoeologinio potencialo teritorijose. Atsižvelgiant į tai, kad Detaliojo plano teritorija nepatenka į stipriai pažeisto gamtinio karkaso ribas, pertvarkomiems žemės sklypams neturi būti taikomas padidintas želdynų kiekis.

Vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų (redakcijos galiojusios iki 2026-04-22 redakcija) 11 p., *gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto, išskyrus miestuose ir miesteliuose teritorijų planavimo dokumentuose numatytose*

Stadija	Teritorijos prie Geležinio Vilko, Lvovo, Žalgirio, Ukmergės, Paribio ir Saltoniškių gatvių detaliojo plano sklypo Nr. 13 ir infrastruktūros teritorijos sprendinių koregavimas žemės sklype Geležinio Vilko g. 4 kartu su valstybinės žemės dalimi teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1297

visuomeninės paskirties teritorijose, kuriose, įvertinus teritorinę erdvinę kraštovaizdžio struktūrą ir geoekologinį potencialą, užstatymo tankis pažeisto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose gali būti padidintas iki 50 procentų į gamtinio karkaso teritoriją patenkančio sklypo (jo dalies) ploto. Stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų (jų dalies) užstatymo tankis gali būti didesnis nei 50 procentų, tačiau tokiais atvejais priklausomųjų želdynų normos didinamos Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. Nr. D1-694 įsakymu „Dėl Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo,, nustatyta tvarka.

Išnagrinėjus Bendrojo plano gamtinio karkaso ribų brėžinį buvo nustatyta, kad:

1) į gamtinio karkaso ribas patenka 387 kv. m ploto Detaliuoju planu planuojamo žemės sklypo Nr. 1, dalis, kuriai taikomas 30 proc. užstatymo tankio rodiklis, vadovaujantis kuriuo šioje sklypo dalyje galima užstatyti 116,1 kv. m plotą, atitinkamai likusi 2191 kv. m ploto dalis nepatenka į gamtinio karkaso teritorijos ribas, šioje dalyje taikomas 80 proc. užstatymo tankio rodiklis, ir šioje dalyje pastatais užstatytas plotas gali sudaryti 1752,8 kv. m plotą. Įvertinus gamtinio karkaso ribas, visame žemės sklype galimas pastatais užstatyti plotas sudaro 1868,9 kv. m plotą, kuris nuo viso planuojamo 2578 kv. m ploto žemės sklypo Nr. 1 sudaro 0,73 užstatymo tankio rodiklį. Detaliuoju planu visam planuojamam žemės sklypui Nr. 1 nustatomas 0,67 tankio rodiklis, kuris atitinka Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus.

2) į gamtinio karkaso ribas patenka 88 kv. m ploto Detaliuoju planu planuojamo žemės sklypo Nr. 2, dalis, kuriai turėtų būti taikomas 30 proc. užstatymo tankio rodiklis. Detaliuoju planu žemės sklypui Nr. 2 nustatomas Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų (I2) naudojimo būdas, užstatymo tankio rodiklis nenustatomas, nes pagal naudojimo būdo turinį sklype bus galima tik tokių statinių statyba, kuriems užstatymo tankio rodiklis neskaičiuojamas (susisiekimo komunikacijų, inžinerinių tinklų ir kt.). Detaliuoju planu žemės sklypui Nr. 2 nustatomi sprendiniai atitinka Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus.

Bendrojo plano aiškinamojo rašto 69 punkte nustatyta, kad papildomi tvarkymo reglamentai nustatomi ypatingiems GK elementams, pavaizduotiems BP brėžinyje Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai, kurie yra savarankiškos vietinio rango GK dalys, arba patenka į aukštesnio rango GK struktūrų sudėtį:

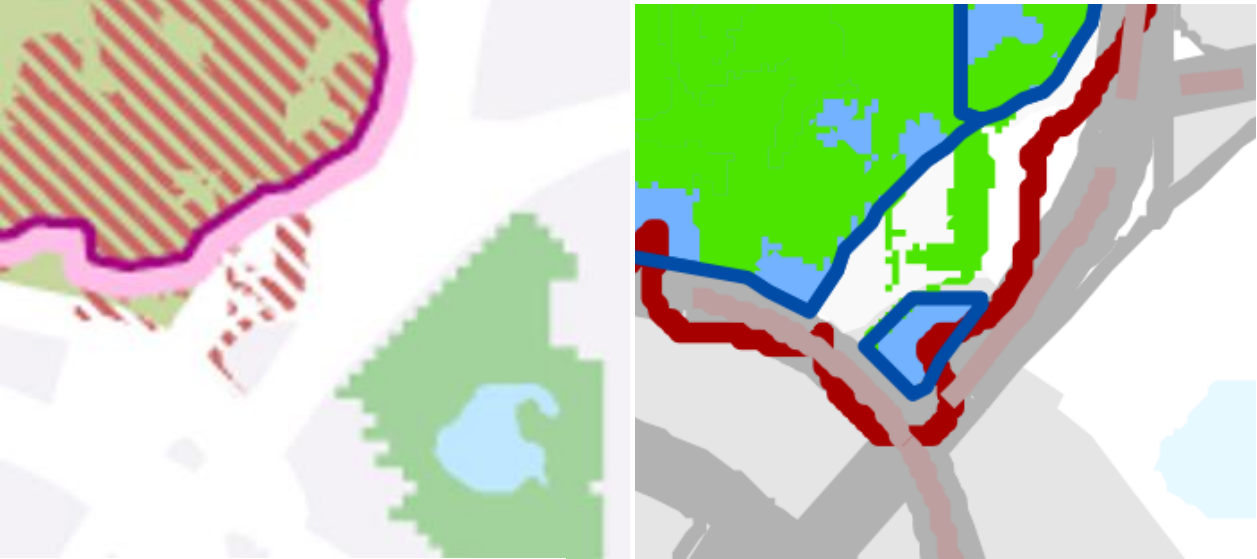
- 1) natūraliems ir mažai pakeistiems šlaitams, statesniems nei 10°;
- 2) salpoms ir I-moms viršsalpinėms terasoms;
- 3) sausaslėniams;
- 4) pelkinėms lygumoms (biogeninio reljefo zonoms);
- 5) glaciokarstinėms dubėms.

Išnagrinėjus planuojamą ir greta esančią teritoriją nustatyta, kad joje nėra salpų, I-mų viršsalpinių terasų, sausaslėnių, pelkinių lygumų (biogeninio reljefo zonų) ir glaciokarstinių dubių.

Tačiau buvo nustatyta, kad dalis planuojamos teritorijos vakarinėje pusėje patenka į šlaitų apribojimų zoną, kuriai yra taikomas Bendrojo plano tekstinis reglamentas Nr. 33, tačiau tiek planuojama, tiek aplinkui esanti teritorija yra urbanizuota, o šlaitai nenatūralūs ir pakeisti vykdančios statybas. Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai – šlaitai, pažymėti Bendrojo plano

Stadija	Teritorijos prie Geležinio Vilko, Lvovo, Žalgirio, Ukmergės, Paribio ir Saltoniškių gatvių detaliojo plano sklypo Nr. 13 ir infrastruktūros teritorijos sprendinių koregavimas žemės sklype Geležinio Vilko g. 4 kartu su valstybinės žemės dalimi teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1297

Geomorfologinių gamtinio karkaso elementų schemoje (I dalis, mastelis 1:25000), kurios ištrauka, apimanti Detaliojo plano keitimo teritorijos ribas, pateikta žemiau:



Gamtinio karkaso geomorfologiniai elementai

- Natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statiesni nei 10°
- Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentą
- Miesto geomorfologiniai elementai - šlaitai
- Nuo šlaito viršutinės ir apatinės briaunos taikomų apribojimų zona

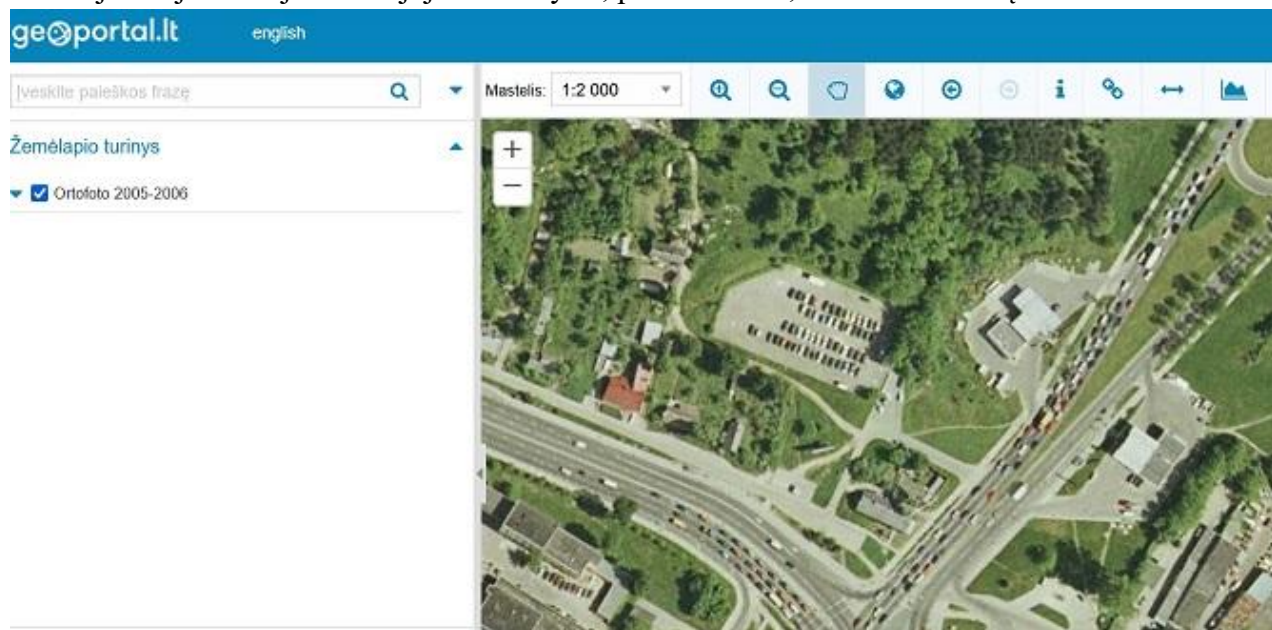
Pagal Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapiu duomenis matyti, kad planuojama teritorija yra užstatyta Nekilnojamojo turto registre registruotais pastatais (žemės sklype Geležinio Vilko g. 4 yra eksploatuojami degalinės statiniai: degalinė, unikalus Nr. 1099-7018-4013 (pagrindinė naudojimo paskirtis – prekybos), ūkinis pastatas, unikalus Nr. 1099-7018-4024 (pagrindinė naudojimo paskirtis – pagalbinio ūkio), suskystintų dujų modulis ((degalinių) –dujų rezervuarai (2 vnt.), dujų kolonėlė), kadastro Nr. 4400-0260-3210 (pagrindinė naudojimo paskirtis – kiti inžineriniai statiniai), kiemo statiniai (stoginė, kiemo aikštelė, benzino kolonėlės (3 vnt.), kuro rezervuarai (3 vnt.)), unikalus Nr. 1099-7018-4035 (pagrindinė naudojimo paskirtis – kiti inžineriniai statiniai). Statiniai žemės sklype pastatyti nuo 1997 m.), o šalia, pietvakarinėje dalyje yra įrengta susisiekimo komunikacija – automobilių viadukas:



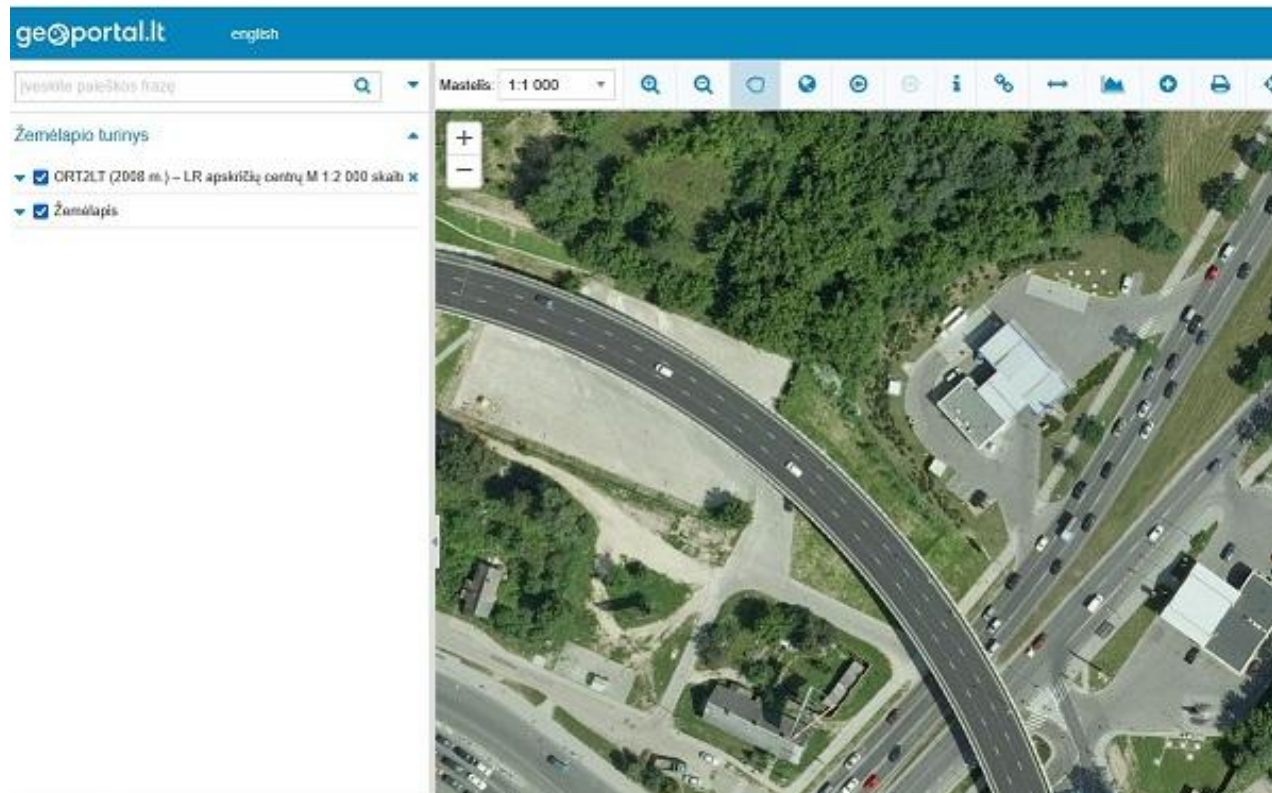
Ištrauka iš Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapiu

Stadija	Teritorijos prie Geležinio Vilko, Lvovo, Žalgirio, Ukmergės, Paribio ir Saltoniškių gatvių detaliojo plano sklypo Nr. 13 ir infrastruktūros teritorijos sprendinių koregavimas žemės sklype Geležinio Vilko g. 4 kartu su valstybinės žemės dalimi teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1297

Atlikus planuojamos teritorijos užstatymo analizę grafinių duomenų bazėje (geoportal.lt) matyti, kad dėl planuojamoje teritorijoje ir šalia jos pastatytų statinių galimai šioje teritorijoje buvęs šlaitas buvo suardytas. Šias faktines aplinkybes pagrindžia pateikiami ortofotografiniai žemėlapiai iš geoportal.lt, pagal kuriuos matyti, kad jau nuo 2005 m. žemės sklypas Geležinio Vilko g. 4 yra užstatytas pastatais ir kietosiomis dangomis, o pagal 2008 m. žemėlapių duomenis šalia planuojamos teritorijos jau yra įrengtas automobilių viadukas, dėl kurio statybų buvo pakeistas teritorijos reljefas šioje teritorijoje – suardytas, performuotas, sunaikintas buvęs šlaitas:

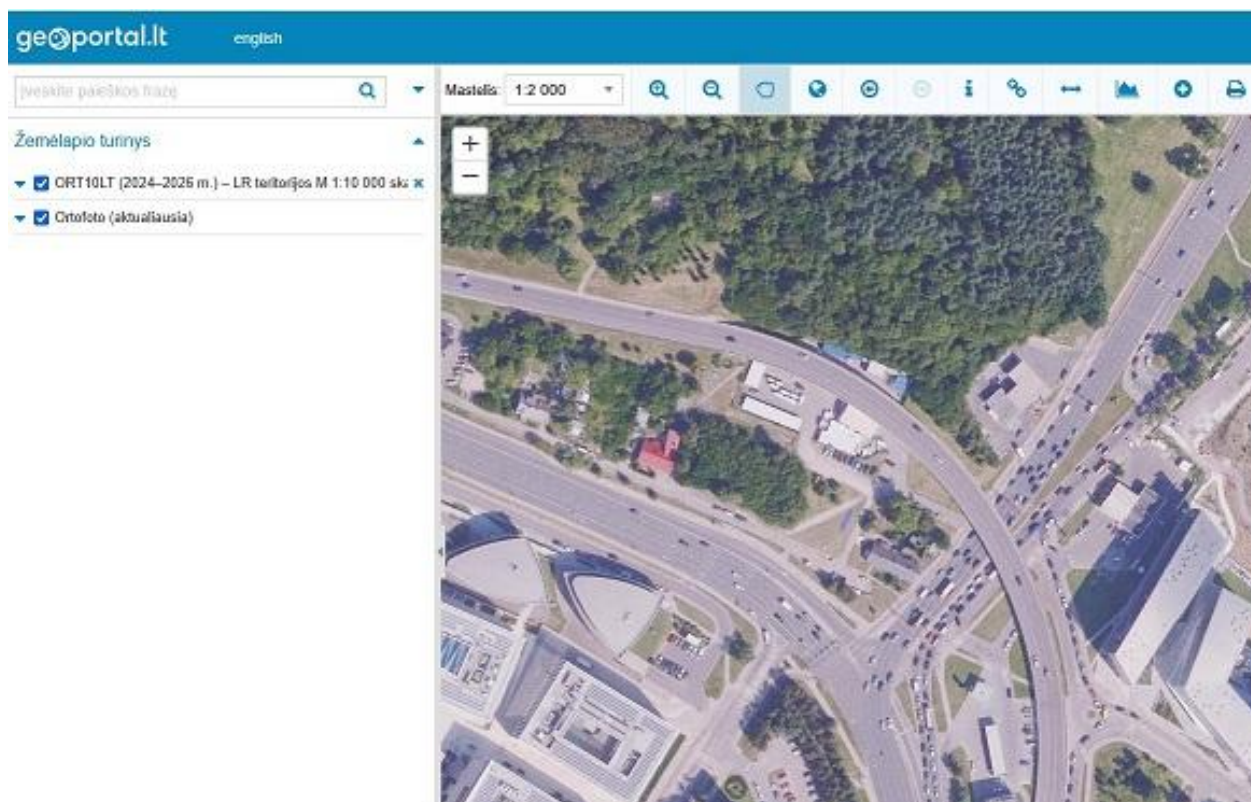


Ištrauka iš ortofotografinio žemėlapių 2005-2006 m.



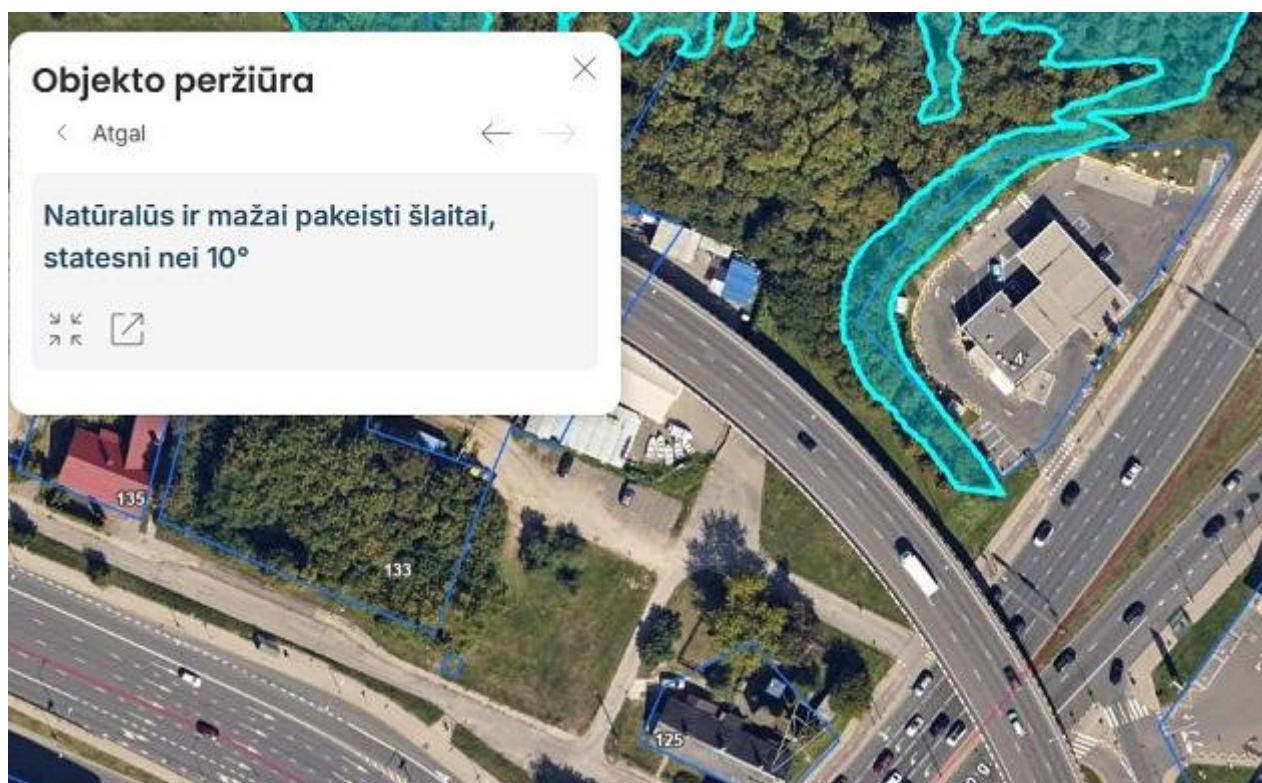
Ištrauka iš ortofotografinio žemėlapių 2008 m.

Stadija	Teritorijos prie Geležinio Vilko, Lvovo, Žalgirio, Ukmergės, Paribio ir Saltoniškių gatvių detaliojo plano sklypo Nr. 13 ir infrastruktūros teritorijos sprendinių koregavimas žemės sklype Geležinio Vilko g. 4 kartu su valstybinės žemės dalimi teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1297



Ištrauka iš aktualiausio ortofotografinio žemėlapiu

Taip pat, aplinkybės, kad šlaitas buvo sunaikintas patvirtina atliktas Bendrojo plano šlaitų sluoksnio sugretinimas su ortofotografinio žemėlapiu vaizdu, kur matyti, kad šlaitai pažymėti planuojamos teritorijos vakarinėje ir pietinėje dalyse:



Stadija	Teritorijos prie Geležinio Vilko, Lvovo, Žalgirio, Ukmergės, Paribio ir Saltoniškių gatvių detaliojo plano sklypo Nr. 13 ir infrastruktūros teritorijos sprendinių koregavimas žemės sklype Geležinio Vilko g. 4 kartu su valstybinės žemės dalimi teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1297

Tačiau šioje teritorijos dalyje šlaito neliko dar nuo 2007 m. kai buvo įrengtas ir pradėtas eksploatuoti viadukas – estakada (žemiau nuotrauka iš 2007-07-03 kai buvo atidarytas viadukas - estakada nuo Konstitucijos prospekto iki Ukmergės gatvės):



Bendrojo plano aiškinamojo rašto 71 punkte nustatyta, kad šlaitai – natūralios ir pusiau natūralios šlaitinės juostos, jų atkarpos, ar sudėtingos konfigūracijos paviršiai, kurių vidutinis nuolydis, matuojant nuo apatinės (papėdės) iki viršutinės briaunos – didesnis nei 10°, vidutinis aukštis – didesnis nei 6 m, o užimamas plotas (horizontalioje projekcijoje) – ne mažesnis nei 1 ha; taip pat – raguvų šlaitai, kurių didžiausias aukštis viršija 6 m, neribojant mažiausio aukščio, o nuolydžio ir ploto kriterijai – tokie patys, kaip aukščiau aprašytieji.

Atlikus charakteringų žemės paviršiaus taškų aukščio reikšmių vertinimą Bendrojo plano šlaitų sluoksnio sugretinime su teritorijos toponuotrauka nustatyta, kad pietvakarinėje planuojamos teritorijos dalyje ties automobilių estakada žemės paviršiaus reljefas yra perprofiluotas ir pakeistas iš esmės, sustumiant dirbtines sankasas dėl reljefo peraukštėjimo.

Taigi, apibendrinus planuojamos teritorijos pietvakarinėje dalyje Bendrojo plano Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai pažymėtą šlaitą, nustatyta, kad šlaitas nėra natūralus, jis iš esmės pakeistas vykdant viaduko - estakados nuo Konstitucijos prospekto iki Ukmergės gatvės statybas ir pastatų statybas žemės sklype Geležinio Vilko g. 4, todėl nebėra jokių požymių, numatytų Bendrojo plano Aiškinamojo rašto 71 punkte, kurie darytų šį šlaitą saugotinu ir ribotą naują statybą numatytą Bendrojo plano aiškinamojo rašto 71.5.2 punkte. Šias aplinkybes patvirtina ir vietoje atlikta fotofiksacija:

Stadija	Teritorijos prie Geležinio Vilko, Lvovo, Žalgirio, Ukmergės, Paribio ir Saltoniškių gatvių detaliojo plano sklypo Nr. 13 ir infrastruktūros teritorijos sprendinių koregavimas žemės sklype Geležinio Vilko g. 4 kartu su valstybinės žemės dalimi teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1297



Stadija	Teritorijos prie Geležinio Vilko, Lvovo, Žalgirio, Ukmergės, Paribio ir Saltoniškių gatvių detaliojo plano sklypo Nr. 13 ir infrastruktūros teritorijos sprendinių koregavimas žemės sklype Geležinio Vilko g. 4 kartu su valstybinės žemės dalimi teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1297

Fotofiksacijos ir topografinės nuotraukos sugretinimas su Bendrojo plano šlaitų sluoksniu bei pažymėta fotofiksacijos vieta ir kryptimi

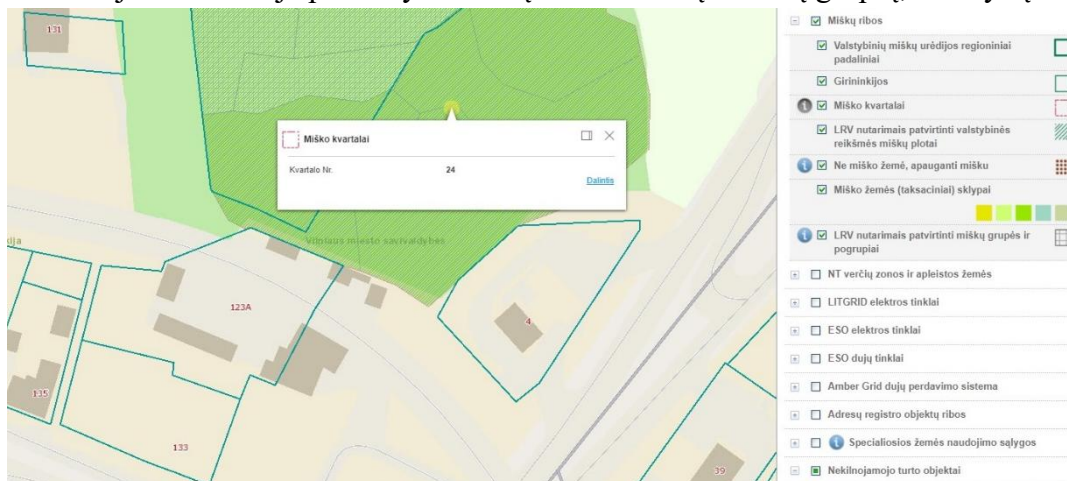
2025 metų birželio mėnesį geodezininkas Saulius Radiulis (kval. paž. Nr. 1GKV-572) parengė teritorijos toponuotrauką iš kurioje pateiktų horizontalių bei charakteringų taškų altitudžių galima konstatuoti, kad nei vienoje šlaito vietoje nuo jo viršutinės briaunos iki apatinės papėdės šlaito nuolydis nėra didesnis nei 10° . **Darytina išvada, kad planuojamoje teritorijoje nėra saugotinių šlaitų, kaip yra apibrėžta Bendrojo plano aiškinamojo rašto 71 punkte.**

Analizuojamoje teritorijoje ir artimoje jos aplinkoje naudingųjų išteklių telkinių nėra.

Artimiausias vandens telkinys – Neries upė esanti apie 800 m pietryčių kryptimi. Gamtos vertybių apsaugai Neries upė priskirta Natura 2000 teritorijoms.

Saugomų gamtinė teritorija – Šeškinės šlaitų geomorfologinis draustinis yra 40 - 50 metrų atstumu šiaurės vakarų kryptimi.

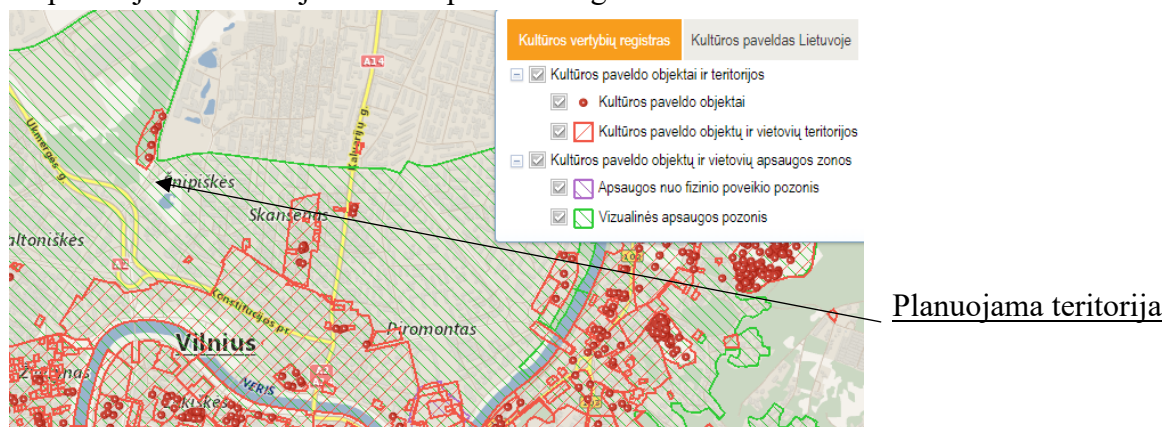
Miško žemės planuojamoje teritorijoje nėra. Planuojama teritorija ribojasi su miško plotu (kvartalo Nr. 24), tačiau miškas į planuojamos teritorijos ribas nepatenka. Planuojamos teritorijos vakarinėje ir šiaurinėje pusėse yra esamų menkaverčių medžių grupių, krūmynų.



Planuojama teritorija patenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną.

4.1.8 Paveldosauga

Vadovaujantis Kultūros vertybių registro duomenimis (<https://kvr.kpd.lt>), planuojama teritorija patenka į Lietuvos Respublikos Kultūros vertybių registre registruotos nekilnojamojo kultūros paveldo vietovės – **Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas 16073) vizualinės apsaugos pozonį**, todėl planuojamai teritorijai taikomi paveldosaugos reikalavimai.



Stadija	Teritorijos prie Geležinio Vilko, Lvovo, Žalgirio, Ukmergės, Paribio ir Saltoniškių gatvių detaliojo plano sklypo Nr. 13 ir infrastruktūros teritorijos sprendinių koregavimas žemės sklype Geležinio Vilko g. 4 kartu su valstybinės žemės dalimi teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1297

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, planuojamai teritorijai nustatomos žemės naudojimo sąlygos - kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis). Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo V skyriaus pirmo skirsnio nuostatomis – sklypams nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, pažymint kad jie yra saugomoje nekilnojamojo kultūros paveldo vietovėje ir apsaugos zonoje, žr. NTR registro išrašuose. 60 straipsnis. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos kultūros paveldo objektų teritorijose, kultūros paveldo vietovėse ir (ar) jų apsaugos zonose: *“Kultūros paveldo objekto, nepaskelbto saugomu, teritorijoje draudžiama naikinti ar kitaip žaloti kultūros paveldo objekto ir jo aplinkos autentiškumą bei vertingąsias savybes, registruotas Kultūros vertybių registre“*. Planuojamoje teritorijoje nėra registruota atskirų kultūros paveldo objektų, todėl detaliojo plano sprendiniai neturės įtakos aplinkinių NKV objektų vertingosioms savybėms ir autentiškumui.

Detaliojo plano sprendiniuose, bei rengiant statybos projektus, privalu vadovautis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo nuostatomis bei reikalavimais.

Vadovaujantis **Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo U1P – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinuoju apsaugos reglamentu**, naujai statomi ar esami rekonstruojami statiniai, žiūrint iš Vilniaus senamiesčio gatvių ir aikščių, pagrindinių įvažiavimo traktų bei apžiūros vietų, savo aukščiu, apimtimi ar išraiška negali nustelbti Vilniaus senamiestyje ar jo apsaugos zonoje esančio saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės, gamtinių vertybių – Vilniaus senamiestį supančių kalvų, privalo užtikrinti Vilniaus senamiesčio ir jo apsaugos zonoje esančių objektų ar jų grupių apžvelgiamumą. Planuojami statiniai, žiūrint iš Vilniaus senamiesčio apžiūros vietų, negali būti iškilę virš matomo saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės, būti matomi saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės artimoje aplinkoje ir vizualiai savo apimtimi ar aukščiu konkuruoti ar būti didesni už saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę.

Kultūros paminklo u.k. 16073 apsaugos zonų ribos buvo nustatytos specialiuoju teritorijų planavimo dokumentu- nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiuoju planu: **Vilniaus senamiesčio – kultūros paminklo (unikalus kodas 16073, buvęs U1P) apsaugos specialiojo plano – teritorijos ir apsaugos zonų ribų planu** (Žin.,2010 Nr. 126-3472). Pagrindinis šia teritoriją reglamentuojantis teisės aktas yra 2005 m. balandžio 19 d. Kultūros paveldo departamento direktoriaus įsakymu Nr. Į-167 patvirtintas „**Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo U1P – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinasis apsaugos reglamentas**“ (Žin., 2005, Nr.61-2193), (toliau – Reglamentas) nustato Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo (Žin., 1995, Nr. 3-37; 2004, Nr. 153-5571) 19 straipsnio 2 dalies 2 punkto bei Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymo (Žin., 1993, Nr. 63-1188; 2001, Nr. 108-3902) 19 straipsnio 6 punkto reikalavimų taikymo principus, saugant Vilniaus senamiesčio vertingąsias savybes. Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo U1P – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonoje ribojimo tikslas – **saugoti Vilniaus senamiesčio istoriškai susiformavusias panoramas ir siluetus, matomus iš Vilniaus senamiesčio gatvių ir aikščių, pagrindinių įvažiavimo į senamiestį traktų, taip pat iš Vilniaus bendruoju planu ir kitais teritorijų planavimo dokumentais nustatytų senamiesčio apžiūros vietų pačiame senamiestyje bei jo apsuptyje.**

Reglamente vartojamos sąvokos: Apsaugos zonos – greta saugomo kultūros paveldo objekto ar vietovės esančios teritorijos, kurioms nustatomos žemės sklypų ir kitų nekilnojamųjų daiktų tvarkymo ir naudojimo specialiosios sąlygos, kad kultūros paveldo objekto ar vietovės vertingosios savybės būtų apsaugotos nuo galimo neigiamo veiklos tose gretimose teritorijose poveikio.

Stadija	Teritorijos prie Geležinio Vilko, Lvovo, Žalgirio, Ukmergės, Paribio ir Saltoniškių gatvių detaliojo plano sklypo Nr. 13 ir infrastruktūros teritorijos sprendinių koregavimas žemės sklype Geležinio Vilko g. 4 kartu su valstybinės žemės dalimi teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1297

Apžiūros vieta – Vilniaus miesto bendruoju planu bei kitais teritorijų planavimo dokumentais ir teisės aktais nustatytos vietos (regyklos, apžvalgos vietos, apžiūros vietos), skirtos senamiesčio ar atskirų jo dalių apžiūrai ar tinkamos ir rezervuotos tokiam naudojimui.

Kultūros paveldo objektai – pavieniai ar į kompleksą įeinantys objektai, registruoti kaip nekilnojamosios kultūros vertybės, t. y. žemės sklypuose, sklypų dalyse, vandens, miško plotuose ar jų dalyse esantys statiniai ar kiti nekilnojamieji daiktai, kurie turi vertingųjų savybių ir kartu su jiems priskirta teritorija yra atskiri daiktinės teisės objektai ar gali jais būti.

Naujo statinio statyba – statybos rūšis, kai yra tikslas statybos sklype, kuriame yra ar nėra statinių, pastatyti naują statinį (nutiesti naujus inžinerinius tinklus, susisiekimo komunikacijas), pastatyti esamo statinio antžeminį ar požeminį priestatą, neatsižvelgiant į tai, ar jie savo paskirtimi bus susiję ar ne, atstatyti buvusį (sugriuvusį, sunaikintą, nugriautą) statinį.

Panorama – matomas iš tam tikro apžvalgos taško daugiaplanis urbanizuotos ir/ar gamtinės aplinkos vaizdas.

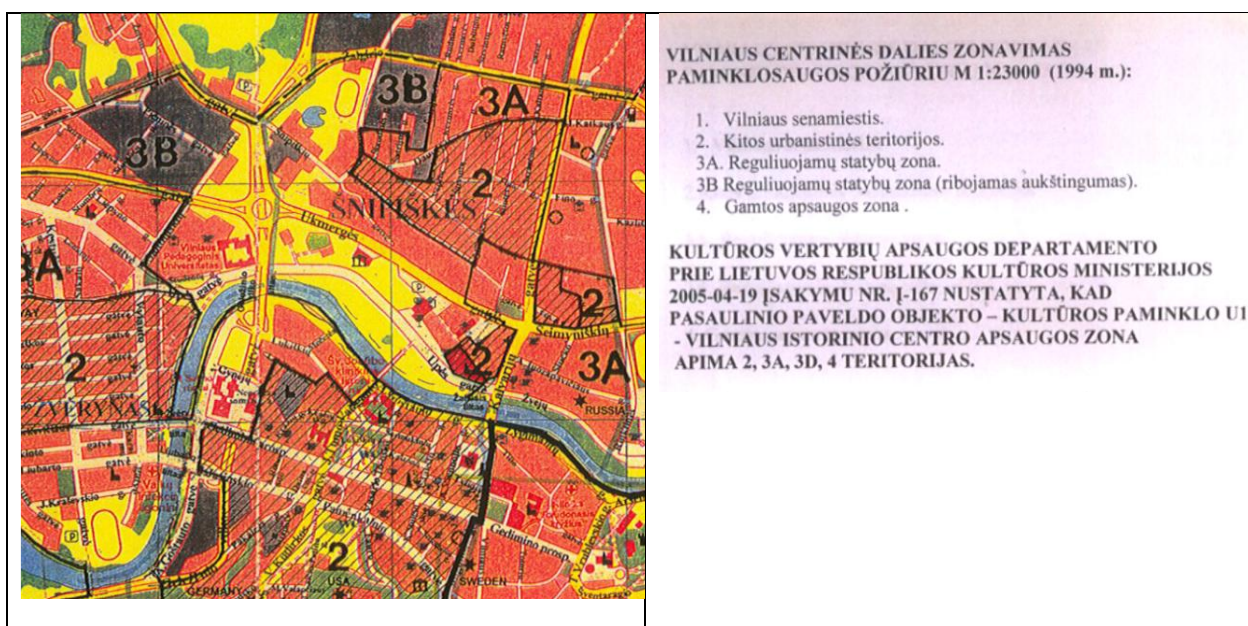
Senamiestis – Vilniaus istorinis centras tomis ribomis, kurios yra nurodytos įrašymo į Pasaulinio paveldo sąrašą dokumentacijoje.

Siluetas – tolimas kontūrinis užstatymo vaizdas dangaus skliauto ir gamtinių elementų fone ar tolimo užstatymo fone.

Teritorijų planavimo dokumentai – bendrieji (generaliniai), specialieji ir detalieji planai, kuriuose raštu ir grafiškai pateikti sprendiniai dėl teritorijų, žemės sklypų ar jų grupių tvarkymo, naudojimo ir apsaugos bei teritorijos vystymo reikmių ir sąlygų.

Teritorijų planavimo dokumento sprendinių poveikio vertinimas – teritorijų planavimo proceso etapas, kurio metu surenkama ir analizuojama informacija, jos pagrindu (nustatytais aspektais ir tvarka) įvertinamas rengiamo teritorijų planavimo dokumento sprendinių įgyvendinimo galimas teigiamas ir (ar) neigiamas ilgalaikis ir (ar) trumpalaikis poveikis.

Tvirtinant Reglamentą buvo nustatyta, kad Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo UIP – Vilniaus istorinio centro apsaugos zona apima Vilniaus istorinio centro įrašymo į UNESCO Pasaulinio paveldo sąrašą dokumentacijos plane „Vilniaus centrinės dalies zonavimas paminklosaugos požiūriu“ nurodytas urbanistines paminklines teritorijas (brėžinyje pažymėtas indeksu „2“), reguliuojamų statybų zonas (brėžinyje pažymėtas indeksais „3A“, „3B“):



Stadija	Teritorijos prie Geležinio Vilko, Lvovo, Žalgirio, Ukmergės, Paribio ir Saltoniškių gatvių detaliojo plano sklypo Nr. 13 ir infrastruktūros teritorijos sprendinių koregavimas žemės sklype Geležinio Vilko g. 4 kartu su valstybinės žemės dalimi teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1297

Apsaugos zonoje statybinių veikų reglamentavimas, -kultūros paveldo objektų aukštis nekeičiamas, išskyrus atvejus, kai toks keitimas yra numatytas saugomų kultūros paveldo objektų apsaugos reglamentuose ir pagrįstas istoriniais ir fiziniais (natūros) tyrimais.

Apsaugos zonoje draudžiamas tokių naujų statinių statymas ar esamų statinių rekonstravimas, didinant jų aukštingumą ar apimtį, kurie, žiūrint iš senamiesčio gatvių ir aikščių, pagrindinių įvažiavimo traktų bei iš apžiūros vietų:

- *savo aukščiu, apimtimi ar išraiška nustelbtų senamiestyje ar jo apsaugos zonoje esantį saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę, gamtines vertybes – senamiestį supančias kalvas;*
- *trukdytų apžvelgti senamiestį ar jo apsaugos zonoje esantį saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę;*
- *ne mažiau kaip iki pusės aukščio užstotų senamiestyje ar jo apsaugos zonoje esančią kalvą;*
- *keistų senamiesčio siluetą;*
- *būtų matomi iš senamiesčio gatvių ir aikščių (šis reikalavimas netaikomas gatvių, ribojančių senamiestį, atveju).*

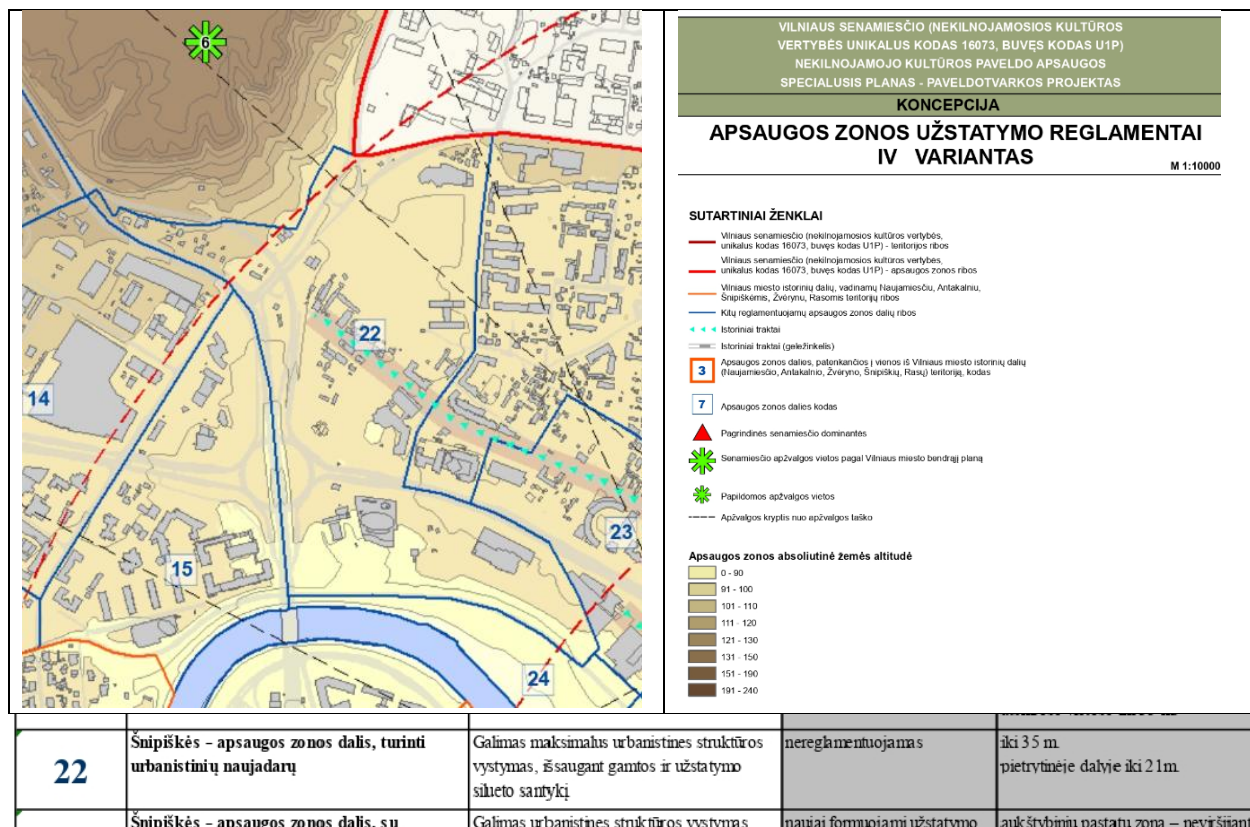
Planuojamas statyti statinys laikomas nustelbiančiu saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę, jeigu, žiūrint iš apžiūros vietų:

- *bus iškilęs virš matomo saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės;*
- *bus matomas saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės artimoje aplinkoje ir vizualiai savo apimtimi ar aukščiu konkuruos ar bus didesnis už saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę.*

Statinys laikomas matomu saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės artimoje aplinkoje, jeigu, žiūrint iš apžiūros vietos, atstumas/matymo kampas nuo saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės iki statinio bus lygus arba mažesnis už matomą saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės horizontaliąją dalį/matymo kampą. Matoma saugomo kultūros paveldo objekto dalis yra ta jo dalis, kurios neužstoja kiti statiniai ar reljefas. Želdynais užstojama saugomo kultūros paveldo objekto dalis laikoma matoma šio objekto dalimi. Atvejais, nenurodytais Reglamento 5 punkte, naujų statinių statymas ar esamų statinių rekonstravimas gali būti leidžiamas, remiantis teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimu. Senamiesčio apsaugos zonoje esančių kitų saugomų kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijose taikomi šio Reglamento reikalavimai, nustatyti saugomų kultūros paveldo objektų ir vietovių apsaugos reglamentuose ar teritorijų planavimo dokumentuose.

Specialusis Vilniaus senamiesčio ir jo apsaugos zonos paveldosauginis (tvarkymo) planas. 2012-06-29 Kultūros ministerijos raštu Nr. S2-1673 "Dėl pritarimo Vilniaus senamiesčio paveldotvarkos projekto koncepcijai" pritarta Vilniaus senamiesčio (nekilnojamosios kultūros vertybės unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1P) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiajam planui - paveldotvarkos projekto koncepcijai.

Stadija	Teritorijos prie Geležinio Vilko, Lvovo, Žalgirio, Ukmergės, Paribio ir Saltoniškių gatvių detaliojo plano sklypo Nr. 13 ir infrastruktūros teritorijos sprendinių koregavimas žemės sklype Geležinio Vilko g. 4 kartu su valstybinės žemės dalimi teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1297



Vilniaus senamiesčio ir jo apsaugos zonos paveldosauginis (tvarkymo) plano patvirtintoje koncepcijoje 22 zona: **Šnipiškės – apsaugos zonos dalis, turinti urbanistinių naujadarų**. Galimas maksimalus urbanistinės struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį.

Teritorijos naudojimo reglamentai detalizajame plane nustatyti vadovaujantis Lietuvos Respublikos architektūros įstatymo 11 straipsnyje išvardintais architektūros kokybės kriterijais. Planuojamoje teritorijoje sklype Nr. 1 planuojamam užstatymui nustatyti aukščio reglamentai (didžiausias leidžiamasis pastato aukštis 5,2 m., didžiausia leidžiama viršutinė aukščio altitudė 111,7 m, pastatų aukštų skaičius - 1) atitinka nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugai keliamus reikalavimus, jų vizualinės apsaugos zonų reikalavimus. Rengiant statinio statybos projektą privaloma projektuoti pastatus taip, kad naujai planuojami pastatai savo tūriu, apimtimi ir architektūrine išraiška derėtų su aplinka.

4.1.9 Geologinės sąlygos

Vadovaujantis 2024-12-18 Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG27685045 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

Rengiant Detaliojo plano koregavimo sklype Geležinio Vilko g. 4 ir greta esančioje valstybinėje žemėje sprendinius, įvertintos Geologinės informacijos naudojimo teritorijų planavime rekomendacijos, patvirtintos LGT direktoriaus 2010 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. 1-258.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Žemės gelmių įstatymo 27 str. nuostatomis, planuojamoje teritorijoje planuojant statinių statybą turi būti taikomos reikalingos žemės gelmių ir išteklių apsaugos priemonės, kurios užtikrins žemės gelmių ir jų išteklių apsaugą.

Planuojamoje teritorijoje šiuo metu vykdoma degalinės veikla. Veikla vykdoma saugiai, atsižvelgiant į teisės aktų reikalavimus ir užtikrinant, kad naftos produktai į aplinką nepatektų. Šios veiklos planavimo iniciatorius keisti neplanuoja, todėl rengiant detaliojo plano sprendinius

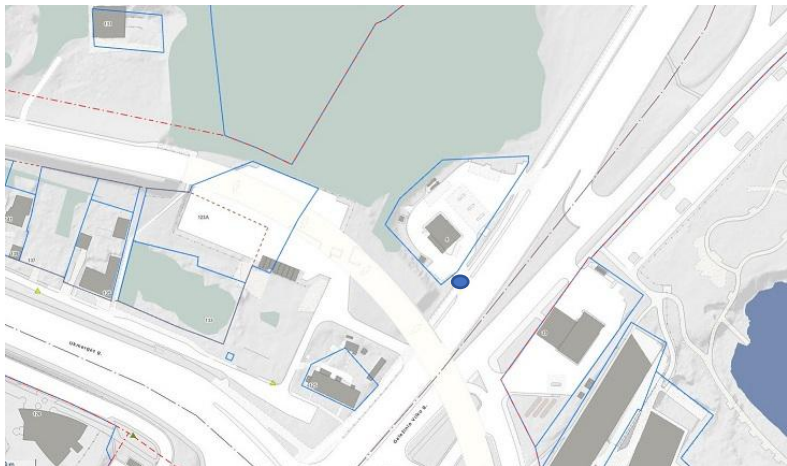
Stadija	Teritorijos prie Geležinio Vilko, Lvovo, Žalgirio, Ukmergės, Paribio ir Saltoniškių gatvių detaliojo plano sklypo Nr. 13 ir infrastruktūros teritorijos sprendinių koregavimas žemės sklype Geležinio Vilko g. 4 kartu su valstybinės žemės dalimi teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1297

dirvožemio užterštumo tyrimus atlikti nėra tikslinga. Numačius keisti veiklą, privaloma vadovautis Ūkinės veiklos teritorijų ekogeologinių sąlygų vertinimo rekomendacijomis, patvirtintomis LGT direktoriaus įsakymu 2010-12-16 Nr. 1-248, atsižvelgiant į teritorijos jautrumą taršai, nurodytą Cheminėmis medžiagomis užterštų teritorijų tvarkymo aplinkos apsaugos reikalavimų priede Nr.2.

Rengiant statybos projektus įsivertinti inžinerines geologines sąlygas.

4.1.10 Gaisrinė sauga

Vadovaujantis 2024-12-30 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG28034806 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:



Išorės gaisrų gesinimas.

Vandens tiekimas išorės gaisrų gesinimui užtikrinamas iš pietinėje pusėje nuo planuojamos teritorijos esančio 200 m. pasiekiamumo zonoje hidranto. Tikslūs vandens poreikiai išorės gaisrų gesinimui bus nustatyti ir išorės gaisrų gesinimas užtikrintas statinių statybos projektuose.

Priešgaisriniai atstumai. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų. Planuojamoje teritorijoje numatytoje statybos zonoje numatomi I ugniai atsparumo laipsnio statiniai Mažiausi priešgaisriniai atstumai tarp statinių, priklausomai nuo ugniai atsparumo laipsnio, pateikiami lentelėje:

Statinio ugniai atsparumo laipsnis	Atstumas (metrais) iki statinio, kurio ugniai atsparumo laipsnis yra		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis uždvaromis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės uždvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą. Reikalavimai priešgaisrinėms sienoms (ekranams) tarp atskirų pastatų pateikti lentelėje:

Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai EI-M arba REI ne mažesnis kaip (min)* * priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai, sauganti skirtingo atsparumo ugniai laipsnio pastatus, parenkamas pagal aukštesnį atsparumo ugniai laipsnį turintį pastatą	Pastato atsparumo ugniai laipsnis				
	I			II	III
	Gaisro apkrovos kategorija				
	1	2	3		
	180	120	90	60	30

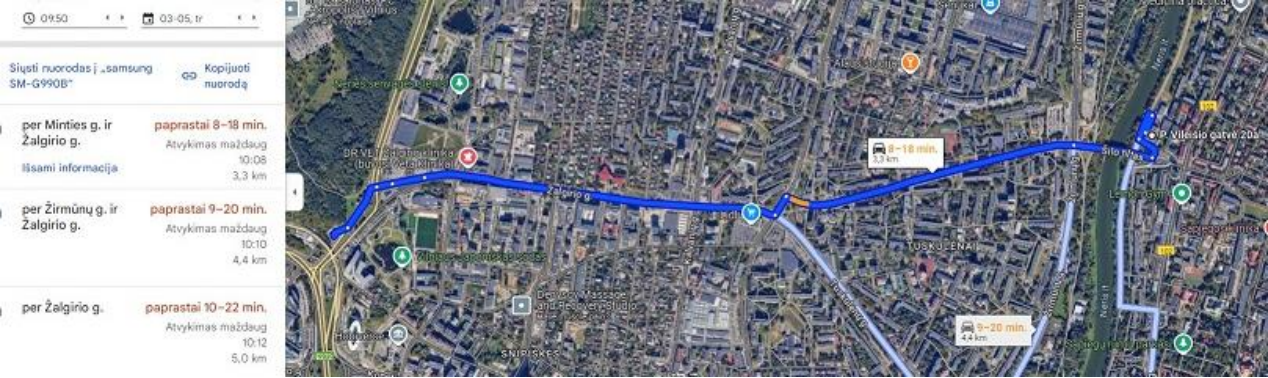
4.1.10.3 Privažiavimo gaisriniam transportui keliai. Planiniai sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių statybos projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Stadija	Teritorijos prie Geležinio Vilko, Lvovo, Žalgirio, Ukmergės, Paribio ir Saltoniškių gatvių detaliojo plano sklypo Nr. 13 ir infrastruktūros teritorijos sprendinių koregavimas žemės sklype Geležinio Vilko g. 4 kartu su valstybinės žemės dalimi teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1297

Prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti įrengti tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti. Privažiuoti prie pastatų, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus ir pritaikytos kelio dangos. Keliai privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų. Keliai privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobilineis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galės patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas ir avarinius išėjimus. Kelių plotis turi būti ne mažesnis, kaip 3,5 m., aukštis – ne mažesnis, kaip 4,5 m. Tarp statinių ir kelių gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys. Aikštelės ir keliai turi būti visada laisvi, tam užtikrinti būtina statyti specialius ženklus ir aptvarus (iki 20 cm aukščio).

Teritorijų planavimo dokumentuose nagrinėjami galimi teritorijos aprūpinimo vandentiekio tinklais ir statiniais būdai pagal Lauko gaisrinio vandentiekio tinklą ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse išdėstytas sąlygas. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklą ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, vandentiekio tinklą skersmuo ir kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių statybos projektus.

Gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija planuojamos teritorijos atžvilgiu. Arčiausiai nuo planuojamos teritorijos yra 6-oji Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos komanda, kurios adresas P. Vileišio g. 20A, Vilnius. Atstumas nuo jos iki planuojamos teritorijos yra apie 3,3 km, atvykimo laikas apie 8 min.



4.1.11 Aerodromo apsaugos zonos.

Vadovaujantis 2024-12-13 Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūra pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG27458213 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną (zona „E“). Todėl Detaliojo plano koregavimu nustatoma Teritorija - Aerodromo apsaugos zonos (SŽNSĮ III skyrius, pirmasis skirsnis). Šioje zonoje statomų ar rekonstruojamų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 metrų. Planuojamoje teritorijoje užstatymas numatomas iki 5,2 m., iki 1 aukštų aukščio, kurio absoliutinė altitudė nustatoma iki 111,7 metrų. Aukštesnių statinių ar konstrukcijų statyti nenumatoma.

Stadija	Teritorijos prie Geležinio Vilko, Lvovo, Žalgirio, Ukmergės, Paribio ir Saltoniškių gatvių detaliojo plano sklypo Nr. 13 ir infrastruktūros teritorijos sprendinių koregavimas žemės sklype Geležinio Vilko g. 4 kartu su valstybinės žemės dalimi teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1297

4.1.12 Krašto apsauga

Vadovaujantis 2025-02-05 Lietuvos kariuomenės pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG29817437 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai.

Detalusis planas parengtas vadovaujantis galiojančių teisės aktų reikalavimais. Planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse nėra krašto apsaugos tikslams skirtų teritorijų. Aviacijai galinčių kliudyti statinių statyba, rekonstravimas, įrenginių įrengimas, želdinių sodinimas planuojamoje teritorijoje nenumatomas. Vėjo elektrinių projektavimas ir statyba planuojamoje teritorijoje nenumatomas. Planuojamoje teritorijoje nustatomi Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo X skyriaus antrojo skirsnio reikalavimai: teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai - Vyriausybės nustatyta tvarka negavus Lietuvos kariuomenės vado ir kitų nacionalinį saugumą užtikrinančių institucijų pritarimo (derinimo) projektui, draudžiama statyti, rekonstruoti ar įrengti vėjo elektrines.

Projektų vadovė, architektė

Rasa Druskienė

Stadija	Teritorijos prie Geležinio Vilko, Lvovo, Žalgirio, Ukmergės, Paribio ir Saltoniškių gatvių detaliojo plano sklypo Nr. 13 ir infrastruktūros teritorijos sprendinių koregavimas žemės sklype Geležinio Vilko g. 4 kartu su valstybinės žemės dalimi teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1297